



भारत का राजपत्र

The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 119]

नई दिल्ली, शुक्रवार, मई 4, 2012/वैशाख 14, 1934

No. 119]

NEW DELHI, FRIDAY, MAY 4, 2012/VAISAKHA 14, 1934

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 30 अप्रैल, 2012

सं. टीएएमपी/20/2010-केपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा केपीटी के गांधीधाम टाऊनशिप के लिए दर संरचना के संशोधन हेतु कांडला पत्तन न्यास (केपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव को इसके साथ संलग्न आदेशानुसार निपटाता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

प्रकरण सं. टीएएमपी/20/2010-केपीटी

कांडला पत्तन न्यास

आवेदक

.....

आदेश

(अप्रैल, 2012 के 9वें दिन पारित)

यह प्रकरण केपीटी के गांधीधाम टाऊनशिप भूखंडों के लिए दर-संरचना के संशोधन हेतु कांडला पत्तन न्यास (केपीटी) द्वारा दाखिल प्रस्ताव से संबंधित है।

2. इस प्राधिकरण ने अपने आदेश सं. टीएएमपी/9/2006-केपीटी, दिनांक 22 अप्रैल 2008 के माध्यम से, 1 जनवरी 2004 से पांच वर्ष की अवधि के लिए गांधी धाम टाउनशिप भूखंडों की दर संरचना को अनुमोदन प्रदान किया था। यह आदेश भारत का राजपत्र में 17 जून 2008 को अधिसूचित किया गया था। हालांकि, अगला संशोधन 1 जनवरी 2009 से देय था, केपीटी ने समय-समय पर इस प्राधिकरण से इस आधार पर प्रचलित दर संरचना की वैधता को विस्तार प्रदान करने का अनुरोध किया कि इसकी भूखंड संपदा के बाजार-मूल्य का निर्धारण कार्य अभी चल रहा है पिछली बार, दिनांक 31 मार्च 2010 के अपने आदेश द्वारा केपीटी के अनुरोध पर दर-संरचना की वैधता को 30 सितम्बर 2010 तक विरतार प्रदान किया था।

3.1 इस मृष्टभूमि में, केपीटी ने दिनांक 19 अप्रैल 2010 के अपने पत्र के तहत गांधी धाम टाउनशिप भूमि के लिए दर-संरचना के संशोधन हेतु अपना प्रस्ताव दाखिल किया है। प्रस्ताव की प्रमुख बातें संक्षेप में नीचे दी गई हैं:-

- (i) भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 5.3 (1) (ए) (iv) के अनुसार, भूखंड / भूमि वाली संपदा का बाजार मूल्य निर्धारित करने हेतु एक मान्यता प्राप्त भूमि मूल्य निर्धारक नियुक्त किया गया था। मूल्य निर्धारक ने अपनी रिपोर्ट जनवरी 2010 में प्रस्तुत की।
- (ii) गांधी धाम टाउनशिप भूमि की प्रथलित दरों, गुजरात सरकार द्वारा निर्धारित जन्मी दरों तथा वर्ष 2006 से 2008 के बीच औसत प्रति मूल्य राशि पर विचार करने के बाद, भारत सरकार द्वारा जारी किये गए भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा सं. 5.3(1) के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य और दर-अनुसूची निर्धारित करने के लिए एक समिति गठित की गई थी और, मार्च 2004में आयोजित की गई भूखंडों की नीलामी में उद्धृत अधिकतम प्रीमियम ने सुनिश्चित किया है कि भूमि मूल्य निर्धारक की दरों पर गांधी धाम टाउनशिप भूमि के बाजार-मूल्य के रूप में विचार किया जाएगा।
- (iii) भूमि के उपरोक्त मूल्य के आधार पर, गांधी धाम टाउनशिप भूमि में विभिन्न सैक्टरों के लिए पट्टेदारी किराये सुनिश्चित किये गए हैं।
- (iv) केपीटी के न्यासी मंडल ने भी गांधीधाम टाउनशिप भूमि की बाजार दर /दर - अनुसूची और पट्टेदारी किरायों की सिफारिश की है।

3.2 मान्यता प्राप्त भूमि मूल्य निर्धारक द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य और प्रस्तावित सैक्टरवार / उप सैक्टरवार पट्टेदारी किराये, जैसे केपीटी द्वारा प्रस्तुत किये गए, निम्नानुसार हैं:-

| क्र.सं. | विवरण | बाजार दर प्रति वर्ग मीटर (रु.) | पट्टेदारी किराये @ 6% |
|---------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 1. | सैक्टर -1 | | |
| | 200' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 7000 | 420.00 |
| | 155' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 6700 | 402.00 |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 6100 | 366.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 7300 | 438.00 |
| | अन्य भूखंड | 5800 | 348.00 |
| 2. | सैक्टर -2 | | |
| | 200' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 7000 | 420.00 |

| | | | |
|-----|---|-------|--------|
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 6100 | 366.00 |
| | अन्य भूखंड | 5800 | 348.00 |
| 3. | सैक्टर -3 | | |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 6000 | 360.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 7100 | 426.00 |
| | अन्य भूखंड | 5700 | 342.00 |
| 4. | सैक्टर -4 | | |
| | 155' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 6600 | 396.00 |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 6000 | 360.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 7100 | 426.00 |
| | अन्य भूखंड | 5700 | 342.00 |
| 5. | सैक्टर -5 | | |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 5400 | 324.00 |
| | 60' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 5200 | 312.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 6200 | 372.00 |
| | अन्य भूखंड | 4900 | 294.00 |
| 6. | सैक्टर -6 | | |
| | 155' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 5700 | 342.00 |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 5400 | 324.00 |
| | 60' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 5200 | 312.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 6200 | 372.00 |
| | अन्य भूखंड | 4900 | 294.00 |
| 7. | सैक्टर -7 | | |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 7100 | 426.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 8100 | 486.00 |
| | अन्य भूखंड | 6500 | 390.00 |
| 8. | सैक्टर -8 | | |
| | 200' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 9400 | 564.00 |
| | 150' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 9000 | 540.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 11200 | 672.00 |
| | अन्य भूखंड | 7500 | 450.00 |
| 9. | सैक्टर -9 ए | | |
| | 200' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 6600 | 396.00 |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 6100 | 366.00 |
| | अन्य भूखंड | 5500 | 330.00 |
| 10. | सैक्टर -9 बी | | |
| | राष्ट्रीय राज मार्ग 8 ए से संलग्न भूखंड | 6600 | 396.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 8300 | 498.00 |
| | अन्य भूखंड | 5500 | 330.00 |
| 11. | सैक्टर -9 सी | | |
| | राष्ट्रीय राज मार्ग 8 ए से संलग्न भूखंड | 6600 | 396.00 |
| | अन्य भूखंड | 5500 | 330.00 |
| 12. | सैक्टर -10 | | |
| | 150' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 3400 | 204.00 |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 3100 | 186.00 |
| | अन्य भूखंड | 2900 | 194.00 |

| | | | |
|------------|---|-------|---------|
| 13. | सैक्टर -11 | | |
| | राष्ट्रीय राज मार्ग 8 ए से संलग्न भूखंड | 4200 | 252.00 |
| | 150' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 3900 | 234.00 |
| | अन्य भूखंड | 3500 | 210.00 |
| 14. | सैक्टर -12 | | |
| | 200' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 3600 | 228.00 |
| | 155' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 3600 | 216.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 4000 | 240.00 |
| | अन्य भूखंड | 3300 | 198.00 |
| 15. | सैक्टर -13 | | |
| | राष्ट्रीय राज मार्ग 8 ए से संलग्न भूखंड | 3000 | 180.00 |
| | 150' और 155' चौड़ी सड़कों से संलग्न भूखंड | 2900 | 174.00 |
| | अन्य भूखंड | 2600 | 156.00 |
| 16. | सैक्टर -14 | | |
| | 150' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 3000 | 180.00 |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 2900 | 174.00 |
| | 60' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 2700 | 162.00 |
| | अन्य भूखंड | 2600 | 156.00 |
| 17. | सैक्टर -1-ए (एन्यू-10ए) | | |
| | 200' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 20100 | 1206.00 |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 18400 | 1104.00 |
| | अन्य भूखंड | 16700 | 1002.00 |
| 18. | एन्यू-10/बी | | |
| | 200' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 18300 | 498.00 |
| | 110' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 8000 | 480.00 |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 7600 | 456.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 9100 | 546.00 |
| | अन्य भूखंड | 7300 | 438.00 |
| 19. | एन्यू-3 | | |
| | 110' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 12700 | 762.00 |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 12100 | 726.00 |
| | 60' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 11600 | 696.00 |
| | अन्य भूखंड | 11000 | 660.00 |
| 20. | एन्यू-५ (डीसी-६) | | |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 5700 | 342.00 |
| | 60' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 5400 | 324.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 6500 | 390.00 |
| | अन्य भूखंड | 5200 | 312.00 |
| 21. | डीसी-६ (मुख्य) | | |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 5700 | 342.00 |
| | 60' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 5400 | 324.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 6500 | 390.00 |
| | अन्य भूखंड | 5200 | 312.00 |
| 22. | डीसी-५ व एन्यू-1,2 और ५ | | |
| | | 5200 | 312.00 |
| 23. | डीसी-५ व एन्यू-३ एवं ४ | | |
| | | 3400 | 204.00 |
| 24. | डीसी-५ (मुख्य) | | |
| | | 5700 | 342.00 |

4. प्रदत्त परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, केपीटी के प्रस्ताव की एक प्रति टिप्पणियों के लिए संबंधित उपयोगकर्ताओं / उपयोगकर्ता संगठनों को अग्रेषित की गई थीं। उपयोगकर्ताओं / उपयोगकर्ता संगठनों से प्राप्त टिप्पणियाँ प्रतिपूरक सूचना के रूप में केपीटी को अग्रेषित की गई थीं। केपीटी ने उपयोगकर्ताओं / उपयोगकर्ता संगठनों द्वारा की गई टिप्पणियों का उत्तर दिया है।

5. प्रस्ताव की प्रारम्भिक जांच के आधार पर हमने, दिनांक 28 जून 2010 के अपने पत्र के माध्यम से केपीटी से अतिरिक्त सूचनाएँ / स्पष्टीकरण मांगा था। दिनांक 28 सितम्बर 2010 के अपने पत्र के अंतर्गत केपीटी ने अपना उत्तर प्रस्तुत किया है। हमारे द्वारा पूछे गए प्रश्नों और केपीटी से प्राप्त उत्तरों का संक्षिप्त रूप नीचे तालिका में दिया गया है:-

| क्र.सं. | हमारे द्वारा पूछे गए प्रश्न | केपीटी का उत्तर | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|--|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|--|--|--|--|--|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------|--------|--------|-------|-------|--------|----------------|-------|--------|--------|-------|--------|----------|------|------|------|------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------|--|--|--|--|--|-----------|-------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|---------|---------|
| (i) | <p>केपीटी को निम्नलिखित प्रत्यक्षित करने हैं:</p> <p>(क) विभिन्न प्रयोजनों के लिए आवंटित क्षेत्रों का सैकटरवार विवरण दर्शाते हुए जीटीएल का एक लेआउट प्लान।</p> <p>(ख) विभिन्न सैकटरों में खुले स्थानों का विवरण, यदि कोई हो।</p> <p>(ग) 31 दिसम्बर 2008 को लागू स्टेप्स ड्यूटी के उद्देश्य से गुजरात राज्य सरकार द्वारा सुनिश्चित दर का सैकटरवार व्यौरा।</p> <p>(घ) केपीटी द्वारा बीटीएल में प्रदत्त जल, सड़क, प्रकाश इत्यादि जैसी बुनियादी सुविधाएँ और उन पर किया गया वर्षवार व्यय।</p> | <p>(केपीटी ने जीटीएल के ले आउट प्लान की एक प्रति प्रस्तुत की है जो विभिन्न सैकटर और खुले स्थान दर्शाता है।)</p> <p>(केपीटी ने गुजरात सरकार की जंत्री दरों, एसआर 2006 का व्यौरा देने वाले दस्तावेज की एक प्रति प्रस्तुत की है।</p> <p>जल, प्रकाश, सड़क आदि बुनियादी सुविधाएँ नगर पालिका द्वारा प्रदान की जाती हैं, न कि केपीटी द्वारा। फिर भी, केपीटी केन्द्रीय जल-मल व्ययन प्रणाली और, प्रशासन तथा कार्यालय पर धन खर्च करता है। केपीटी ने वर्ष 2005-06 से वर्ष 2009-10 तक के लिए गांधी धाम टाउनशिप से संबंधित व्यय और व्यय दर्शाता विवरण प्रस्तुत किया है, जैसा नीचे प्रदत्त है:</p> <p>गांधी धाम टाउनशिप से संबंधित आय और व्यय दर्शाता विवरण</p> <p style="text-align: right;">(रु. लाख में)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>व्यौरा</th><th>2005-06</th><th>2008-07</th><th>2007-08</th><th>2008-09</th><th>2009-10</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>प्रचलन आय</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>भूमि किशाया</td><td>54.31</td><td>45.26</td><td>45.38</td><td>30.08</td><td>13.61</td></tr> <tr> <td>अन्य आय</td><td>27.58</td><td>51.72</td><td>29.14</td><td>27.15</td><td>16.14</td></tr> <tr> <td>हस्तान्तरण शुल्क</td><td>117.72</td><td>101.14</td><td>83.27</td><td>66.32</td><td>160.04</td></tr> <tr> <td>गिरदीकरण शुल्क</td><td>86.11</td><td>139.10</td><td>203.10</td><td>60.66</td><td>170.55</td></tr> <tr> <td>प्रोमेयम</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td></tr> <tr> <td>कुल आय</td><td>285.72</td><td>337.22</td><td>360.89</td><td>186.21</td><td>360.54</td></tr> <tr> <td>टाउनशिपअनुरक्षण</td><td>102.10</td><td>110.12</td><td>111.14</td><td>152.52</td><td>171.63</td></tr> <tr> <td>कार्यालयान्वयन</td><td>171.72</td><td>158.12</td><td>144.62</td><td>175.62</td><td>312.29</td></tr> <tr> <td>सामान्य व्यय</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>मूल्य हास</td><td>95.14</td><td>105.03</td><td>121.00</td><td>131.13</td><td>144.08</td></tr> <tr> <td>कुल व्यय</td><td>368.96</td><td>373.27</td><td>376.76</td><td>459.27</td><td>628.00</td></tr> <tr> <td>अधिक शेष</td><td>-83.24</td><td>-36.05</td><td>-15.87</td><td>-273.06</td><td>-267.56</td></tr> </tbody> </table> | व्यौरा | 2005-06 | 2008-07 | 2007-08 | 2008-09 | 2009-10 | प्रचलन आय | | | | | | भूमि किशाया | 54.31 | 45.26 | 45.38 | 30.08 | 13.61 | अन्य आय | 27.58 | 51.72 | 29.14 | 27.15 | 16.14 | हस्तान्तरण शुल्क | 117.72 | 101.14 | 83.27 | 66.32 | 160.04 | गिरदीकरण शुल्क | 86.11 | 139.10 | 203.10 | 60.66 | 170.55 | प्रोमेयम | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | कुल आय | 285.72 | 337.22 | 360.89 | 186.21 | 360.54 | टाउनशिपअनुरक्षण | 102.10 | 110.12 | 111.14 | 152.52 | 171.63 | कार्यालयान्वयन | 171.72 | 158.12 | 144.62 | 175.62 | 312.29 | सामान्य व्यय | | | | | | मूल्य हास | 95.14 | 105.03 | 121.00 | 131.13 | 144.08 | कुल व्यय | 368.96 | 373.27 | 376.76 | 459.27 | 628.00 | अधिक शेष | -83.24 | -36.05 | -15.87 | -273.06 | -267.56 |
| व्यौरा | 2005-06 | 2008-07 | 2007-08 | 2008-09 | 2009-10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| प्रचलन आय | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| भूमि किशाया | 54.31 | 45.26 | 45.38 | 30.08 | 13.61 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| अन्य आय | 27.58 | 51.72 | 29.14 | 27.15 | 16.14 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| हस्तान्तरण शुल्क | 117.72 | 101.14 | 83.27 | 66.32 | 160.04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| गिरदीकरण शुल्क | 86.11 | 139.10 | 203.10 | 60.66 | 170.55 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| प्रोमेयम | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| कुल आय | 285.72 | 337.22 | 360.89 | 186.21 | 360.54 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| टाउनशिपअनुरक्षण | 102.10 | 110.12 | 111.14 | 152.52 | 171.63 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| कार्यालयान्वयन | 171.72 | 158.12 | 144.62 | 175.62 | 312.29 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| सामान्य व्यय | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| मूल्य हास | 95.14 | 105.03 | 121.00 | 131.13 | 144.08 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| कुल व्यय | 368.96 | 373.27 | 376.76 | 459.27 | 628.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| अधिक शेष | -83.24 | -36.05 | -15.87 | -273.06 | -267.56 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (ii) | केपीटी को पुष्टि करनी है कि एसआरसी और इफको को आवंटित भूखंड वर्तमान प्रस्ताव से प्रभावित नहीं है। | मेरसर्स एसआरसी और मेरसर्स इफको के पास अलग क्षेत्र हैं जो अलग पटटेदारी व्यवस्था से शासित होते हैं और इस प्रकार ये वर्तमान प्रस्ताव से प्रभावित नहीं हैं। | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (iii) | केपीटी ने 1 जनवरी 2009 से संशोधित किरायों के लिए अनुमोदन मांगा है। केपीटी को पुष्टि करनी है कि विगत में केपीटी द्वारा पटटेदारों के साथ किये गए पटटेदारी करार में एक ऐसी धारा है जो भूमि किशाये में पिछले प्रभाव से संशोधन की इजाजत देती है। | जी हां, केपीटी द्वारा पटटेदारों के साथ किये गए पटटेदारी कार में एक ऐसी धारा है जो भूमि किशाये में पिछले प्रभाव से संशोधन की इजाजत देती है। | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|--------|--|--|
| (iv)) | इस प्राधिकरण के दिनांक 22 अप्रैल 2008 के आदेश के पैरा 12 (vii) के अनुसार, इस आदेश के बाद क्रियान्वयित किए जाने वाले पटटेदारी करारों में एक धारा डाली जानी है जिसके अनुसार, भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर पटटेदारी किराया वसूलने किया जाना है और कोई विकास प्रभार और भूमि किराया नहीं वसूल किया जाना है। केपीटी पुष्टि करके उसने इस अनुबंध का पालन किया है। | पुष्टि की जाती है कि नए पटटेदारी करार में, भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर पटटेदारी किराया वसूलने और किसी प्रकार का विकास प्रभार तथा भूमि किराया न वसूलने की धारा डाली जाएगी। |
| (v) | केपीटी 1999 से पहले निष्पादित पटटेदारी समझौतों के मामले में संशोधित दरें लागू करने के बारे में स्पष्टीकरण करें। | चूंकि पुराने पटटेदारी (करारों) में भूमि किराया वसूलने का प्रावधान है, पटटेदारी किराये की वर्तमान धारा लागू नहीं होती। |
| (vi) | केपीटी 31 दिसंबर 2008 तक सेक्टरवार पटटेदारी किराये और वर्ष 2008-09 तथा वर्ष 2009-10 के लिये जीटीएल से प्राप्त राजस्व (का विवरण) प्रस्तुत करें। | सेक्टरवार 31 दिसंबर 2008 तक प्राप्त होने वाली भूमि किराये (का विवरण) प्रस्तुत है। (केपीटी द्वारा प्रस्तुत विवरण के अनुसार 31 दिसंबर 2008 तक 16 सेक्टरों से प्राप्त होने वाला कुल भूमि किराया रु. 16.66 लाख है) |
| (vii) | सेक्टरवार प्रस्तावित दर संरचना की मद से प्रतिवर्ष पैदा होने वाले अतिरिक्त राजस्व समेत वित्तीय संलिपियां प्रस्तुत की जाएं। | 1999 में अनुमोदन के बाद कोई भूखंड आवंटित नहीं किया गया है। (केपीटी द्वारा प्रस्तुत उत्तर उपयोगी नहीं पाया गया है।) |
| (viii) | 1 जनवरी 2004 से प्रावधी दरों के संशोधन के समय पतन ने सूचित किया था कि पूर्ण स्वामित्व पर बिक्री हेतु अथवा पटटेदारी पर देने हेतु उसका प्रत्ताव भारत सरकार के यहां लम्बित है। इस संबंध में वर्तमान विधियों से अवगत करवाया जाए। | वर्तमान सरकारी मार्गदर्शी 30 वर्ष के लिये स्पर्धात्मक बोली के माध्यम से भूमि की केवल पटटेदारी की अनुमति प्रदान करती है। फिर भी, सभी आवासीय और आवासीय-सह-वाणिज्यिक भूखंडों को पूर्ण स्वामित्व वालों में बदलने हेतु सरकार को प्रस्ताव भेजा जा रहा है। |
| (ix) | दिनांक 8 मार्च 2004 के सरकारी पत्र के अनुसार कोई एक अथवा सभी निम्नलिखित अवयवों पर पतन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिये विचार किया जा सकता है : (i) राज्य सरकार के रैली रैकार के अनुसार भूमि का मूल्य, (ii) पतन के आस पड़ोस में पिछले तीन वर्ष में पंजीकृत वास्तविक लेनदेनों की औसत दर, उसमें 2% वार्षिक वृद्धि जोड़कर, (iii) ऐसे ही लेन देनों के लिये पतन भूमि की उच्चतम रवीकृत निविदा (iv) सरकार मान्य मूल्य निर्धारक द्वारा सुनिश्चित दर, और (v) कोई अन्य प्रासांगिक अवयव जो पतन द्वारा पहचाना जाए। केपीटी द्वारा इस समय प्रस्तावित दरें पूरी तरह भूमि मूल्य निर्धारक की सिफारिशों पर आधारित हैं। केपीटी सरकारी मार्गदर्शियों में प्रदत्त सभी विकल्पों के तहत इसके द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य का विश्लेषण प्रस्तुत करें। | प्रतिवर्ष पंजीकृत लेनदेनों की संख्या लगभग 200 है। पिछले तीन वर्षों के लिये औसत दर की गणना में बहुत अधिक समय लगता है और ऐसी औसत दर वास्तविक दर को प्रतिबिम्बित भी न करे, ज्योंकि ऐसे लेनदेनों में दरें कपोत कल्पित (अवास्तविक) हो सकती हैं और इसलिये विचार नहीं किया गया। (ख) आखिरी नीतामी 2004 में की गई थी और इसलिये उस पर विचार नहीं किया गया है। (ग) चूंकि मूल्य निर्धारण ने, पिछले तीन वर्षों के दौरान संपादित लेन-देनों, जंत्री दरों आदि समेत सभी अवयवों पर विचार किया है, मूल्य निर्धारक द्वारा संस्तुत दर पर विचार किया गया है। |
| (x) | बोर्ड ने, टी.आर.सं. 200 दिनांक 10 मार्च 2010 के माध्यम से अन्य बातों के साथ, हस्तांतरण शुल्क की गणना के लिये इस समय संस्तुत किये जा रहे नए बाजार मूल्य को लागू करने हेतु गुजरात उच्च न्यायालय के निर्णय की प्रक्रीया करने का संकल्प किया है ज्योंकि मामला न्यायालय में विचाराधीन है। इस विषय में ज्योंकि मामला न्यायालय में विचाराधीन है। | हस्तांतरण शुल्क प्रभारित करने और पिछले प्रभाव से इन्हें लागू करने के बोर्ड के प्राधिकार को चुनावी देते हुए याचिका दाखिल की गई है। |

| | | |
|--------|---|---|
| (xi) | जीसीसीआई ने दिनांक 20 मई 2010 के अपने पत्र में कहा है कि 29 मार्च 2010 को आयोजित बैठक में केपीटी के न्यासीमंडल ने टाऊनशिप की पट्टेदारी भूमि को पूर्ण खामित्व वाली भूमि में बदलने को अनुमोदन प्रदान किया है। केपीटी इस संबंध में घौरा पेश करे और विचाराधीन प्रस्ताव पर इसके निहितार्थ का वर्णन करें। | टाऊनशिप को आवासीय-सह-वाणिज्यिक पट्टेदारी स्वामित्व भूमि को पूर्ण खामित्व वाली भूमि में बदलने के प्रस्ताव की जांच की जा रही है और इसलिये, प्रस्ताव पर प्रभाव उसको अंतिम रूप दिये जाने के बाद ही बताया जा सकता है। |
| (xii) | जीसीसीआई ने बताया है कि वर्ष 1990 से वर्ष 2009 तक की मूल्यांकन रिपोर्ट में सन्निहित विभिन्न सारणियों में प्रदर्शित दरें प्रकृति से कात्यनिक हैं और न तो वे यथार्थपरक हैं और न लुभावनी। जीसीसीआई के अनुसार इस तथ्य का सत्यापन उप-पंजीयक का कार्यालय अन्जार/गांधीधाम से किया जा सकता है। केपीटी गांधी धाम टाऊनशिप भूमि के बाजार मूल्य सुनिश्चित करने के लिये मूल्य निर्धारक द्वारा विचार में लिये गए विक्री लेन-देनों की परिशुद्धता सुनिश्चित करे और उसकी पुष्टि करे। | सरकार मान्य मूल्य निर्धारक ने अपनी रिपोर्ट में उल्लेख किया है कि उन्होंने नीचे दी गई प्रक्रिया का अनुपालन करने के बाद ही अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की है। यह उल्लेख करना उपयुक्त होगा कि उप-समाहर्ता, अन्जार तालुका उस दर संशोधन समिति के सदस्य थे जो प्रस्ताव से पूर्ण रूपेण सहमत थी। इस लिये उसकी पुष्टि करने की कोई आवश्यकता नहीं है। |
| (xiii) | इस प्राधिकरण के दिनांक 22 अप्रैल 2008 के आदेश में 22 सैक्टरों के लिये वार्षिक पट्टेदारी दर अनुमोदित की गई है। केपीटी ने अब 24 सैक्टरों के लिये पट्टेदारी दरें प्रस्तावित की हैं। पूरे सैक्टर 9 के लिये एक ही दर रखने के बजाए केपीटी ने सैक्टर 9ए, सैक्टर 9बी और सैक्टर 9सी के लिये दरें प्रस्तावित की हैं। वे परिस्थितियां जिनके अंतर्गत सैक्टर 9 का सैक्टर 9ए, सैक्टर 9बी और सैक्टर 9सी में विस्तार किया गया है, सूचित की जाएं। | चूंकि सैक्टर 9 का क्षेत्र, लोकेलिटी के अनुसार प्रत्येक ओर से मिल है, बाजार-दार को इसकी लोकेशन के अनुसार प्रदान किया गया है। |
| (xiv) | मूल्यांकन रिपोर्ट की सारणी , अन्य बातों के साथ 2004 में आयोजित नीलामी के दौरान, सैक्टरवार प्राप्त उच्चतम बोलियों की औसत प्रस्तुत करती है। यह औसत किस तरह सुनिश्चित की गई है, बताया जाए। | निविदा की प्रक्रिया के दौरान प्राप्त दर शुद्ध रूप से स्पर्धा के आधार पर और उस विशेष भूमि के लिये निविदाकर्ता की आवश्यकता के आधार पर है। इसलिये, प्राप्त हुई उच्चतम बोली पर विचार करने से सामान्य जन पर बोझ फड़ेगा। इसके साथ-साथ वे भी और अधिक कीमत बढ़ाते जाएंगे। इसलिये, एक विशेष सैक्टर से प्राप्त अनेक प्रस्तावों से प्राप्त बोली मूल्य के आधार पर औसत किस तरह सुनिश्चित की गई है। |
| (xv) | मूल्यांकन रिपोर्ट की तालिका में प्रदर्शित 1 अप्रैल 2008 से प्रभावी जंत्री दरें 1 जनवरी 2004 से प्रभावी डी.सी. दरों से चार से पांच गुना अधिक हैं। जंत्री दरों और 2008 तक की डी.सी. दरों के बीच तुलना की जाए और यदि उनके बीच कोई भिन्नता पायी जाए तो उसका कारण भी दिया जाए। | दर निर्धारित करने हेतु जिस रैडी रैकर पर विचार किया गया है वह स्टैम ड्यूटी निर्धारण के लिये गुजरात सरकार द्वारा इस्तेमाल किया जाने वाला है और 1999 के बाद उसमें, 2001 में आए भूकंप के बाद के परिणाम में गांधीधाम टाऊनशिप में भूमि के मूल्यों में आपी तेजी के कारण, उनके पास पंजीकृत खरीद-फरोख्त के अधार पर है। |
| (xvi) | तालिका-IV उप पंजीयक के कार्यालय में पंजीकृत लेन-देन / खरीद-फरोख्त में गांधीधाम के विभिन्न सैक्टरों में उच्चतम भूमि दरें दर्शाती हैं। चूंकि केपीटी ने संशोधन 1 जनवरी 2009 से प्रस्तावित किया है, केवल इस तिथि के नजदीक पंजीकृत लेनदेन (सौदे) | पंजीयक के पास पंजीकृत दस्तावेज में प्रदर्शित प्रतिमूल्य राशि सामान्य रूप से व्यक्ति की आय के स्त्रोत पर आधारित होती है, जबकि लेन-देन की वास्तविक राशि पंजीकृत राशि ये अधिक होती है। इसलिये, इसकी तुलना नहीं की जा सकती। |

| | | |
|---------|---|---|
| | गांधीधारा टाउनशिप भूमि के लिये संशोधित दर संरचना निर्धारित करने के उपयुक्त हैं। तथापि यह देखा जाए है कि अनेक सैकटों में 2006 में प्रचलित दरें 2007 की दरों से अधिक थीं, 2009 में पंजीकृत दरें 2008 की दरों से कम हैं। वर्ष 2009 में भूमि-सौदों की दरों में अप्रूवित के कारण सुनिश्चित किये जाएं और सूचित किये जाएं। | |
| (xvii) | 1983 से 2004 तक प्रचलित ली.सी. दरों (सारणी I), 2004 में आयोजित नीलामी में प्राप्त बोलियों (सारणी II), 1 अप्रैल 2008 से प्राप्ती जंती दरों और, 2004 में आयोजित नीलामी से प्राप्त हुई उच्चतम बोलियों (सारणी III) और 1990 से 2009 के दौरान उप-पंजीयक के कार्यालय में पंजीकृत उच्चतम भूमि सौदा मूल्यों (सारणी IV) के औसत पर विचार करने के बाद भूमि मूल्य निर्धारक इस निर्धारण पर पहुंचे कि पंजीकृत भूमि सौदा मूल्य असंगत हैं और वे बाजार दरों से भिन्न हैं। इसलिये, उन्होंने, 2004 में आयोजित नीलामी के दौरान प्राप्त बोलियों पर तुनियादी / आधार दरों के रूप में विचार किया है। केपीटी पुष्ट करे कि 2004 के बाद कोई कार्रवाई नहीं की गई। पत्तन यह भी स्पष्ट करे कि किस प्रकार 2004 में आयोजित नीलामी का 2009 के बाजार मूल्य निर्धारित करने में भी प्रभाव प्रदानता से रहेगा। | कहा गया है कि 2004 में नीलाम किये गए भूखंडों के आवंटन का प्रस्ताव अनुमोदन के लिये मारत सरकार को भेजा गया था और वही प्रस्ताव 2007 में भारत सरकार द्वारा नकार दिया गया है। उसके बाद कोई कार्रवाई नहीं की गई। तथापि, 283 खाली भूखंडों की बोलियां आमंत्रित करने हेतु सैद्धांतिक अनुमोदन प्रदान करने के लिये मामला मंत्रालय के साथ उठाया गया है। |
| (xviii) | चूंकि मूल्य निर्धारक द्वारा सुनिश्चित बाजार-मूल्य प्रमुख रूप से, 2004 की नीलामी में केपीटी द्वारा प्राप्त बोलियों पर आधारित है। केपीटी वह आधार प्रस्तुत करे, जिन पर 2004 में आयोजित नीलामी के लिये अपफ्रेंट दरें निर्धारित की गई थीं। इसके अलावा 2004 में आयोजित नीलामी में उद्धृत उच्चतम और निम्नतम प्रीमियम में व्यापक भिन्नता दिखती है। केपीटी द्वारा उनके कारणों का विश्लेषण किया जाना है और हमें सूचित किये जाएं। | 2004 में आयोजित नीलामी के लिए निर्धारित अपफ्रेंट दरें बुनियादी प्रति मूल्य राशि प्रति वर्ग मीटर (अर्थात् विकास प्रभार) + प्रति वर्ग मीटर अपफ्रेंट भूमि किराया (अर्थात् भूमि किराया जो 30 वर्ष के लिए 12% की दर पर छूट / कटौती प्राप्त विकास प्रभार का 2.5% है) के आधार पर थीं। चूंकि उपयोगकर्ताओं के विभिन्न दरें उद्धृत करने के पीछे अपने तर्क और हित हैं उनका विश्लेषण नहीं किया जा सकता। |
| (xix) | केपीटी के दिनांक 19 अप्रैल 2010 के पत्र के संलग्नक में सभी सैकटों के बारे में 1 जनवरी 2006 से 31 दिसम्बर 2008 (वाणिज्य) से संबंधित उच्चतम गिरवी राशि और 1 जनवरी 2006 से 31 दिसम्बर 2008 तक (वाणिज्यिक) औसत प्रति मूल्य राशि से संबंधित व्यूरे दर्शाएं गए हैं। चूंकि यह स्पष्ट नहीं है कि उच्चतम गिरवी राशि और औसत प्रति मूल्य राशि का क्या असम्प्राय है, केपीटी यह स्पष्ट करे। | प्रति वर्ग मीटर अधिकतम गिरवी राशि वह अधिकतम राशि है जहाँ वाणिज्यिक गतिविधि के लिए कथित अवधि के बीच विभिन्न सैकटों में केपीटी द्वारा गिरवी की इजाजत दी गई थी, औसत प्रति मूल्य राशि कथित अवधि के बीच पंजीयक के कार्यालय में पंजीकृत, विभिन्न सैकटों में संपादित सौदों कुल वर्ग मीटर द्वारा कुल राशि को विभाजित करके आई राशि है। |
| (xx) | रिपोर्ट के पैरा 10.14 में मूल्य निर्धारक ने दत्तात्रा है कि उसका मूल्यांकन - कार्य बाजार से प्राप्त / एकत्रित डाटा, सूचना इत्यादि पर आधारित है और तकनीकी / तार्किक विश्लेषण पर आधारित खुली बाजार परिस्थिति का प्रतिनिधित्व करता है। तथापि उसने कहा है कि पट्टेदारी किराये तय करने के लिए, कार्गो कारोबार पर असर डालने वाले सामाजिक - आर्थिक घटक, अन्य पक्षों के साथ सङ्करण, अर्थ व्यवरण के अन्य पहलुओं पर भूमि मूल्यों का असर, आदि जैसे | चूंकि, दिनांक 8.3.2004 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार पट्टेदार किराया बाजार मूल्य के 6% पर आकलित की जानी है और वर्तमान नीति किसी छूट / प्रीमियम की इजाजत नहीं देती, केपीटी ने इसमें सदर्भित किसी विशिष्ट भूमि मूल्य निर्धारण नीति पर विचार नहीं किया है। |

| | | |
|-------|--|--|
| | अन्य घटकों पर विचार करने के बाद एक विशिष्ट भूमि मूल्य निर्धारण नीति (छूट / प्रीमियम) विकसित की जा राकर्ती है। केपीटी ने अपने प्रस्ताव में इसमें संदर्भित किसी विशिष्ट भूमि मूल्य निर्धारण नीति पर विचार नहीं किया है। केपीटी इस बात की पुष्टि करे कि भूमि मूल्य निर्धारक द्वारा उठाए गए अन्य घटक गांधी धाम टाऊन शिप भूमि का बाजार मूल्य सुनिश्चित करते समय कोई रथायी प्रभाव नहीं ढालेगा। | |
| (xxi) | केपीटी, जीटीएल में भूमि के आवंटन के लिये, दरमान का मसौदा, संलग्न सशर्तताओं समेत, अग्रेषित करे। | केपीटी ने दरमान का मसौदा प्रस्तुत किया है। |

6.1. इस प्रकरण में संयुक्त सुनवाई 29 जुलाई 2010 को कांडला पत्तन न्यास के परिसर में आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में केपीटी तथा उपयोगकर्ता / उपयोगकर्ता संगठन निकायों में अपना-अपना पक्ष रखा।

6.2. संयुक्त सुनवाई में गांधी धाम चैम्बर ऑफ कामर्स एंड इंडस्ट्री (जीसीसीआई) ने गांधी धाम टाऊन शिप के पट्टेदारी हित के परिवर्तन और हस्तान्तरण शुल्क के संबंध में लिखित रूप में अपना पक्ष रखा है। संयुक्त सुनवाई में जीसीसीआई द्वारा प्रस्तुत लिखित निवेदन (पक्ष) की एक प्रति केपीटी को इस सलाह के साथ अग्रेषित की गई थी कि यह जीसीसीआई द्वारा उठायी गई आपत्तियों की विशेषकर गांधी धाम के उन भूखंडों के बारे में जो महा पत्तन न्यास अधिनियम के अधिकार क्षेत्र में नहीं आते, उनके द्वारा किये गए निवेदन के संदर्भ से जाँच / परीक्षा करें। केपीटी ने कोई उत्तर नहीं दिया है।

6.3. जैसा कि संयुक्त सुनवाई में निर्णय लिया गया था, केपीटी से कुछ अतिरिक्त सूचना / स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। अनुस्मारकों के बाद, दिनांक 28 सितम्बर 2010 के अपने पत्र के तहत केपीटी ने विवरण प्रस्तुत किया। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना (प्रश्न) तथा उन पर केपीटी द्वारा प्रस्तुत उत्तर संक्षेप में नीचे दिये गए हैं:-

| क्र.सं. | मांगी गई सूचना / स्पष्टीकरण | केपीटी का उत्तर |
|---------|---|--|
| (i) | हमारे पत्र दिनांक 28 जून 2010 के द्वारा केपीटी से एक विस्तृत प्रश्नावली पर मांगे गए उत्तर। | (केपीटी द्वारा प्रस्तुत उत्तर ऊपर पैरा 5 में सारणीबद्ध किये गए हैं।) |
| (ii) | न्यासियों के कार्यसूची नोट में संदर्भित रिट याचिका में माननीय गुजरात उच्च न्यायालय के आदेशों की प्रतियाँ और पोत परिवहन मंत्रालय के आदेशों की जो माननीय न्यायालय के निर्देशानुसार पारित किये गए थे, प्रतियाँ। | न्यासियों के कार्यसूची नोट में संदर्भित रिट याचिका सं. 1045/2010, दिनांक 4.2.2010 में माननीय गुजरात उच्च न्यायालय के आदेश की प्रतियाँ प्रस्तुत हैं। (गुजरात उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 4 फरवरी 2010 का आदेश केपीटी द्वारा पारित दिनांक 7 जुलाई 2009 के संकला और हस्तान्तरण शुल्क लगाने और वसूल करने के संबंध में परिपत्र दिनांक 29 अक्टूबर 2009 के प्रचालन, क्रियान्वयन और लागू करने पर स्थगन के बारे में था।) |
| (iii) | दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा निष्पादित जनहित याचिका से संबंधित कागजों की प्रतियाँ। | जनहित याचिका दिल्ली उच्च न्यायालय में लम्बित है। |
| (iv) | यह साफ-साफ बताते हुए कि किस प्रकार भूमि मूल्य निर्धारण प्रत्येक सैक्टर के संबंध में केन्द्र सरकारी भागदर्शियों का अनुपालन करता है, प्रत्येक सैक्टर के लिए जंत्रीदरों और प्रस्तावित दरों की एक तुलनात्मक विवरणी। | दर संशोधन के लिए विचार की गई अन्य दरों के साथ प्रत्येक सैक्टर के लिए जंत्री दरों और प्रस्तावित दरों का तुलनात्मक विवरण प्रस्तुत है। |
| (v) | 1999 के पहले को पट्टेदारियों में पट्टेदारी किरायों में संशोधन के बारे में प्रावधान और पट्टेदारी शर्तों के उल्लंघन अथवा उनमें परिवर्तनों से निपटने के लिए निर्धारित शर्तें। | 1999 पूर्व की पट्टेदारियों में भूमि किरायों के संशोधन के बारे में प्रावधान और पट्टेदारी शर्तों के उल्लंघन अथवा उनमें परिवर्तनों से निपटने हेतु निर्धारित शर्तें प्रस्तुत हैं। |
| (vi) | जीसीसीआई द्वारा उसके लिखित निवेदन में उठायी गई आपत्तियों की, विशेष रूप से उसके द्वारा महापत्तन न्यास अधिनियम के अधिकार क्षेत्र में न आने वाले गांधी धाम भूखंडों के संदर्भ से, केपीटी जाँच करे। | महापत्तन न्यास अधिनियम की धारा 49 बोर्ड से संबंधित संपत्ति के उपयोग के लिए दरमान तथा शर्तों की विवरणी के लिए शक्तियाँ प्रदान करती है। |

7. त्रिवेदी, जीसीसीआई ने दिनांक 16 नवम्बर 2010 के अपने पत्र के माध्यम से और अधिक टिप्पणियाँ प्रस्तुत की हैं। जीसीसीआई की टिप्पणियाँ केपीटी को अनुरोध की गई थीं। केपीटी ने दिनांक 25 जनवरी 2011 के अपने पत्र द्वारा उत्तर दिया है।

8. केपीटी ने दिनांक 1 अप्रैल 2011 के अपने पत्र द्वारा गांधीधाम टाऊनशिप की दर संरचना की वैधता 1 अक्टूबर 2010 से 30 जून 2011 तक बढ़ाने का अनुरोध किया था।

9.1 इस बीच दिनांक 4 मार्च 2011 के अपने पत्र के अन्तर्गत पोत परिवहन मंत्रालय ने महापत्तनों के लिए भूमि नीति 2010 की प्रति हमें अनुरोध की है जो 13 जनवरी 2011 से प्रभावी हो गई है। महापत्तनों के लिए भूमि नीति 2010 की धारा 3 अनुबंध करती है कि भूमि नीति केपीटी के गांधीधाम टाऊनशिप से संबंधित भूमि पर लागू नहीं है।

9.2 केपीटी द्वारा दाखिल किए गए प्रस्ताव की पृष्ठभूमि सामने लाते हुए 26 अप्रैल 2011 को पोत परिवहन मंत्रालय को एक पत्र संबोधित किया गया था जिसमें महापत्तनों के लिए भूमि नीति 2010 की धारा 3 के संदर्भ से स्पष्टीकरण मांगा गया था। पोत परिवहन मंत्रालय से यह स्पष्ट करने का अनुरोध किया गया था कि क्या सरकार की मनसा / का इरादा सभी लंबित प्रस्तावों को मिलाकर गांधीधाम टाऊनशिप को टीएएमपी / टैम्प के नियामक अधिकार क्षेत्र से मुक्त करने का है अथवा, 2004 की पिछली भूमि नीति ही गांधीधाम टाऊनशिप पर लागू रहेगी। इसके बाद अनेक अनुसारक भेजे गए।

10. केपीटी ने पोत परिवहन मंत्रालय को संबोधित दिनांक 6 फरवरी 2012 के माध्यम से, जिसकी एक प्रति हमें पृष्ठांकित की गई थी, बताया कि हालांकि भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 केपीटी की गांधीधाम टाऊनशिप को समाहित नहीं करते, परिसंपत्तियाँ केपीटी से संबंधित हैं और महापत्तन न्यास अधिनियम की धारा 49 के अन्तर्गत यह प्राधिकरण बोर्ड से संबंधित संपत्ति के उपयोग के लिए दरमान तथा शर्तों का विवरण तैयार करने के लिए अधिकृत है। इसके साथ - साथ केपीटी ने बताया है कि ऐसा लगता है कि मंत्रालय ने महापत्तन न्यास अधिनियम की धारा 111 का उपयोग करते हुए भूमि नीति दिशा निर्देश तैयार करने और जारी करने के लिए कार्यवाही पहले ही कर ली है। जहाँ तक इस प्राधिकरण का संबंध है, वर्तमान भूमि नीति मार्गदर्शी हो सकता है, महापत्तन न्यास अधिनियम के प्रावधानों का अधिक्रमण न करें। इस प्रकार, केपीटी ने केपीटी की गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के पटटेदारी किराये निर्धारित करने हेतु प्राधिकरण पर अपने प्रभाव का उपयोग करने हेतु पोत मंत्रालय से अनुरोध किया।

11. अन्ततः, दिनांक 9 मार्च 2012 के अपने पत्र के माध्यम से मंत्रालय ने स्पष्ट किया है कि महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा 49 में सन्तुष्टि प्रावधानों के अनुसार यह प्राधिकरण बोर्ड से संबंधित अथवा उसके कब्जे अथवा अधिकार वाली किसी भी संपत्ति के लिए दरमान तैयार करेगा। इस प्रकार, गांधीधाम टाऊनशिप भूमि (यद्यपि महापत्तनों के लिए भूमि नीति मार्गदर्शी के अधिकार क्षेत्र से बाहर रखी गयी है) भी दरमान तैयार करने, निर्धारित करने / संशोधित करने के प्रयोजन से प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र में आयेगी।

12.1 कुछ याचिकाकर्ताओं ने माननीय गुजरात उच्च न्यायालय के समक्ष केपीटी के जुलाई 2009 के संकल्प और उसके परिणामजनित अक्टूबर 2009 के परिपत्र को चुनौती दी जिसके द्वारा किसी विशेष भूखंड के पटटेदारी करने के अधिकार के बिक्री के हस्तांतरण के विषय में हस्तांतरण शुल्क 1 जनवरी 2004 से लगाए जाने की मांग की गई थी। याचिकाकर्ताओं ने और आगे यह घोषित करने का अनुरोध किया कि भूखंडों के हस्तांतरण के सौदों के बारे में हस्तांतरण शुल्क, हस्तांतरण शुल्क निर्धारित करने का आधार और अपनाई गई कर्सौटी (क्राइटीरिया) बनावटी, अथर्थवरक और मनमाने हैं।

12.2 मामले की सुनवाई एकल न्यायाधीश द्वारा की गई थी और उन्होंने इस मामले को जनहित याचिका मानने और उस पर उसी रूप में सुनवाई के लिए खंड पीठ को भेज दिया।

12.3 खंड पीठ के मामले की सुनवाई की और 9 मई 2011 को अपना निर्णय पारित किया। निर्णय के प्रारंभिक / उपयुक्त पैराग्राफ नीचे पुनः प्रस्तुत किए जाते हैं:-

"59.1 हमारी जानकारी में यह लाया गया है कि कांडला पतन संगठन के लिए भूमि का अधिग्रहण 9.2.1953 को किया गया था जब लगभग 346.5 वर्ग मील माप वाला जल मग्न क्षेत्र कांडला पतन संगठन को विकास के लिए हस्तांतरित किया गया था। जल मग्न क्षेत्र के विकास के बाद ही, कुछ याचिकाकर्ताओं समेत किसी एक अथवा पटटेदारियों के पक्ष में भूखंड पटटे पर दिये गए थे। अब यदि वे विकासित भूमि हस्तांतरित करना चाहते हैं कि कांडला पतन के न्यासी मंडल के लिए यह सदा खुला है, जो इस भूमि के स्वामी भी हैं कि वे अनजिर्त वृद्धि अर्थात् पहले ही भुगतान किये जा चुके एक मुश्त विकास प्रभार और नाजार मूल्य के बीच अंतर का 50% मांगे, क्योंकि उस समय तक बाजार मूल्य कांडला पतन न्यास द्वारा किये गए विकास के कारण ही बढ़ा है।"

“60. सभी याचिकाकर्ताओं को दूसरे एवं तीसरे याचिकाकर्ताओं समेत, पटटेदारी विलेख (लीज़ डीड) के अन्तर्गत पटटेदारी भूमि पर कब्जा करने का अधिकारी है। भूमि, जो कांडला पत्तन न्यास के स्वामित्व वाली है, को समानुदेशित करने किराये पर देने, हस्तांतरित करने का अधिकार वे पटटेदारी विलेख की धारा 6 (i)/(ए) के अंतर्गत ही आहरित कर सकते हैं। इसलिए, वे धारा 6 (i)/(ए) अथवा उसके किसी भाग को चुनौती नहीं दे सकते, जो, यदि निष्प्रभ किया गया तो पटटे पर मिले परिसर को समानुदेशित करने, किराये पर देने अथवा उससे अन्य प्रकार से अलग होने का अधिकार छीन लेगा।”

13. इस प्रकरण में परामर्श से संबंधित प्रक्रियाएँ। कार्यवाहियों इस प्राधिकरण के कार्यालय में अमिलेख में उपलब्ध हैं। प्राप्त की गई टिप्पणियों तथा संबंधित घक्षों द्वारा दिये गए तकों का सारांश उपयुक्त पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये ब्लॉर हमारे वैबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जायेंगे।

14. इस प्रकरण पर कार्यवाही के दौरान एकत्रित हुई सूचना की समग्रता के संदर्भ से निम्नलिखित स्थिति उभरती है:-

- (i) गांधीधाम टाऊनशिप भूखंडों की दर संरचना को 1 जनवरी 2004 से आरम्भ करते हुए पाँच वर्ष की अवधि के लिए अप्रैल 2008 में अनुमोदन प्रदान किया गया था। अगला संशोधन 1 जनवरी 2009 से देय था। केपीटी ने इस प्राधिकरण से समय-समय पर, उस समय प्रचलित दर संरचना की वैधता को इस आधार पर विस्तार प्रदान करने का अनुरोध किया कि उसकी भूमि / भूखंड संपदा का बाजार मूल्य निर्धारण चल रहा था। उसके बाद, केपीटी ने गांधीधाम टाऊनशिप भूमि की दर संरचना के संशोधन के लिए अप्रैल 2010 में अपना प्रस्ताव दाखिल किया है।

जब प्रस्ताव पर उपयुक्त पण-धारकों (स्टेक होल्डरों) से परामर्श किया जा रहा था, तब महापत्तनों के लिए भूमि नीति 2010, 13 जनवरी 2011 से लागू हो गई। 2010 की भूमि नीति ने केपीटी के गांधीधाम टाऊनशिप को अपने कार्य-विस्तार से मुक्त रखा। इसलिए, अप्रैल 2011 में सरकार से यह स्पष्ट करने का अनुरोध किया गया था कि क्या गांधीधाम टाऊनशिप भूमि पर पिछली भूमि नीति 2004 लागू रहेगी।

सरकार से अपेक्षित स्पष्टीकरण के अभाव में केपीटी का प्रस्ताव पर इस स्थिति के बावजूद कि इस प्रकरण में परामर्श प्रक्रिया बहुत पहले मार्च 2011 में सम्पन्न हो गई थी, अंतिम रूप दिए जाने हेतु कार्रवाई नहीं की जा सकी।

लगातार पूछताछ करने के बाद पोत परिवहन मंत्रालय ने दिनांक 9 मार्च 2012 के अपने पत्र के माध्यम से स्पष्ट किया है कि महापत्तन न्यास अधिनियम की धारा 49 में रान्निहित प्रावधानों की वृष्टि से, गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के लिए किरायों का निर्धारण इस प्राधिकरण के नियामक अधिकार क्षेत्र में आता है यद्यपि इसे महापत्तन न्यास भूमि नीति मार्गदर्शियों के अधिकार क्षेत्र में से बाहर रखा गया है। पत्तन न्यासों से संबंधित (उनके स्वामित्व वाले) भूखंडों के लिए पटटेदारी किराये निर्धारित करने के प्रयोजन से, महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 111 के अधीन एक नीति दिशा-निर्देश के रूप में मार्च 2005 में सरकार द्वारा जारी किए गए प्रशुल्क मार्गदर्शियों में जैसा अनुबंधित है, यह प्राधिकरण सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किये गये भूमि नीति मार्गदर्शियों का अनुसालन करने के लिए आदेशित है। तदनुसार, महापत्तन न्यास अधिनियम की धारा 49 के अंतर्गत प्राप्त शक्तियों का उपयोग करते हुए यह प्राधिकरण महापत्तन न्यासों की संपदाओं के लिए संघटा संघी प्रभार निर्धारित करता है और पटटेदारी किरायों के निर्धारण के लिए सरकार के प्रचलित भूमि नीति मार्गदर्शियों का अनुसालन करता है। सरकार को भेजा गया संदर्भ पोत परिवहन मंत्रालय से केवल यह स्पष्टीकरण प्राप्त करने के लिए था कि क्या उसका इरादा गांधीधाम टाऊनशिप भूखंडों को इस प्राधिकरण के नियामक अधिकार क्षेत्र से बाहर रखने का है। मंत्रालय द्वारा प्रस्तुत उत्तर केवल इस अर्थ में लिया जा सकता है कि यह गांधीधाम भूखंडों के मामले में पटटेदारी किराये निर्धारित करने के लिए, कथित मार्गदर्शियों में विनिर्दिष्ट कार्यविधि अपनाने में कोई रुकावट नहीं ढाल रहा है। इसलिए, गांधीधाम टाऊनशिप भूखंडों के लिए दर-संरचना के निर्धारण की प्रक्रिया भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 के अनुरूप चलायी गई है।

- (ii) जैसा विगत में हुआ है, जीसीसीआई ने, गांधीधाम टाऊनशिप भूमि की दर संरचना को संशोधित करने हेतु इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र के मुद्दे को फिर उठाया है। इस संबंध में इस प्राधिकरण ने दिनांक 22 अप्रैल 2008 के अपने आदेश के पैरग्राफ सं. 12(ii) में कहा है कि:

‘जीटीएल की दर संरचना को संशोधित करने हेतु इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र के संबंध में जीसीसीआई ने आपति व्यक्त की है। विगत में जीसीसीआई द्वारा व्यक्त की गई ऐसी ही आपति पर, उसी गांधीधाम टाऊनशिप भूमि से संबंधित दर संशोधन प्रस्ताव को निपटाते हुए इस प्राधिकरण ने दिनांक 21 मार्च 2002 के अपने आदेश में,

व्यापक रूप से कार्रवाई की है। उस आदेश में यह स्पष्ट किया गया है कि (i) इस प्राधिकरण को महापत्तन न्यास की सभी संपत्तियों एवं परिसंपत्तियों पर फिर वे जहाँ कहीं भी स्थित हों, दरमान और शर्तों की विवरणिका तैयार करने के प्रयोजन से अधिकार क्षेत्र प्राप्त है, एवं (ii) गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के पीटी की संपत्तियों हैं और ऐसी संपत्तियों के उपयोग के लिए प्राप्त लगाए ही जाते हैं और इस प्रकार, प्रभारित किये जो वाली दरें प्रदान करने पर इस प्राधिकरण की सांविधिक शक्तियों के बारे में कोई संदेह नहीं हो सकता। इसके अलावा, केपीटी ने स्पष्ट शब्दों में कहा है कि जीसीसीआई का यह दावा कि जीटीएल की दर संशोधित करने हेतु टीएमपी को कोई वैधानिक अधिकार प्राप्त नहीं है, उसे स्वीकार्य नहीं है।"

यह ध्यान देने योग्य है कि प्रकरण की वर्तमान कार्यवाहियों के दौरान केपीटी ने भी बेझिङ्क कहा है कि बोर्ड से संबंधित संपत्तियों के उपयोग के लिए दरमान और शर्तों की विवरणिका तैयार करने हेतु इस प्राधिकरण को महापत्तन न्यास अधिनियम की धारा 49 के तहत अधिकार / शक्तियां प्राप्त हैं। जैसाकि, पिछले पैराग्राफ में उल्लेख किया गया है, सरकार ने भी इस स्थिति की पुष्टि की है।

(iii) इस प्रकरण पर कार्रवाई के दौरान जीसीसीआई ने कुछ पक्षों / पक्षकारों द्वारा माननीय गुजरात उच्च न्यायालय के समक्ष दाखिल विशेष नागरी आवेदन के बारे में और केपीटी द्वारा हस्तांतरण शुल्क लगाने के लिए माननीय न्यायालय द्वारा प्रदत्त अंतरिम स्थगन का उल्लेख किया है। इस आधार पर कि हस्तांतरण शुल्क से संबंधित मामला प्रत्यक्ष रूप से गांधीधाम टाऊनशिप भूमि की दर संरचना से संबंधित है, जीसीसीआई ने किरायों के संशोधन हेतु केपीटी के प्रस्ताव पर आपत्ति की है।

जैसाकि पहले उल्लेख किया गया है, माननीय उच्च न्यायालय ने भी 2011 में विशेष नागरी आवेदन को निपटा दिया है और हस्तांतरण शुल्क लगाने हेतु केपीटी के अधिकार को बरकरार रखा है। यहाँ यह उल्लेख करना उपयुक्त होगा कि इस प्राधिकरण ने अपने आदेश सं. टीएमपी/10/2000-जनरल, दिनांक 4 फरवरी 2000 और 31 अगस्त 2000 के माध्यम से यह कहा है कि इस प्राधिकरण को महा पत्तन न्यास अधिनियम में, इसके लिए विशिष्ट प्रावधान के अभाव में, गिरवी शुल्क / हस्तांतरण शुल्क अनुमोदित करने का कोई वैधानिक अधिकार नहीं है। यह स्थिति अप्रैल 2008 के पिछले आदेश में दर्ज की गई थी। इसके अलावा, केपीटी का वर्तमान प्रस्ताव गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के पट्टदारी किरायों के संशोधन के लिए है, न कि कोई गिरवी शुल्क / हस्तांतरण शुल्क प्रदान करने के लिए।

(iv) गांधीधाम टाऊनशिप भूखंडों के लिए सशर्तताओं के साथ प्रस्तावित पट्टदारी किरायों की सिफारिश एक समिति द्वारा की गई है जिसकी अध्यक्षता केपीटी ने की थी और केपीटी के अधिकारी एवं अजार तालुका के सहायक समाहर्ता उसके अन्य सदस्य थे। जीसीसीआई ने शिकायत की है कि समिति में उपयोगकर्ताओं के प्रतिनिधित्व से केपीटी द्वारा बचा गया है। केपीटी ने पुष्टि की है कि दर संरचना को अंतिम रूप देने से पहले उपयोगकर्ताओं और उद्योग के विचार प्राप्त किये गये थे। प्रस्तावित पट्टदारी किरायों और सशर्तताओं को न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित किया गया है।

(v) 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शी पत्तन भूखंडों के बाजार मूल्य और पट्टदारी किराये निर्धारित करने हेतु अपनाये जाने वाली प्रक्रिया और कार्यविधि निर्धारित करता है। भूमि नीति मार्गदर्शीयों की धारा 6.3(i) के अनुसार, भूखंड का बाजार मूल्य (i) राज्य सरकार का रेडी रैकर मूल्य (ii) पत्तन के आस पड़ों में पिछले तीन वर्षों में हुए भूखंडों के वास्तविक उपयुक्त सौदों की औसत दर, उसमें प्रतिवर्ष 2% वृद्धि जोड़कर (iii) ऐसे ही सौदों के लिए पत्तन के भूखंडों का उच्चतम स्वीकृत निविदा मूल्य, (iv) सरकार मान्य मूल्य निर्धारक द्वारा स्वीकृत दर और (v) कोई अन्य उपयुक्त घटक जो पत्तन द्वारा पहचाना गया हो, जैसे किसी एक अक्षर अथवा सभी अवयवों पर विचार करने के बाद ही निर्धारित किया जा सकता है। इस प्रकार निर्धारित किये गए भूखंड के बाजार मूल्य के 6% पर पट्टदारी किराया निर्धारित किया जाना है और जब तक इस प्राधिकरण के अनुमोदन से दर संशोधित की जाए, उसमें 2% वार्षिक की वृद्धि की जानी है।

(vi) अन्य महापत्तन न्यासों पर पट्टदारी किराये संशोधित करने के प्रस्ताव को अनुमोदन प्रदान करते हुए, इस प्राधिकरण ने विचार बनाया है कि एक पत्तन न्यास के लिए यह उपयुक्त होगा कि वह भूमि नीति मार्गदर्शीयों में दिये जानी विकल्पों के तहत बाजार मूल्य निर्धारित करे और इनमें से जो भी पत्तन के लिए सदसे ज्यादा लाभकारी हो, उस एक के आधार पर पट्टदारी किराये सुनिश्चित करे। इसलिए, केपीटी से अनुरोध किया गया था कि वह अपनी भूखंड संपत्तियों का, भूमि नीति मार्गदर्शीयों में प्रदत्त सभी विकल्पों के अंतर्गत निर्धारित बाजार मूल्यों का

एक विश्लेषण प्रस्तुत करे। कथित रूप से, पत्तन द्वारा नियुक्त निर्धारक ने सभी घटकों पर विचार किया है और गांधीधाम टाउनशिप भूखंडों के लिए भूखंडों का बाजार मूल्य निर्धारित किया है।

- (vii) गांधीधाम टाउनशिप भूमि के मूल्य निर्धारण के लिए मूल्य निर्धारक द्वारा अपनाया गया विचार मार्ग और प्रस्तावित पट्टेदारी किरायों को तय करने हेतु अपनाया गया विचार मार्ग नीचे संक्षेप में दिया है:-
- (क) राज्य सरकार की दरों, केपीटी में प्रचलित दरों, उप-पंजीयक के कार्यालय में पंजीकृत सौदों से प्राप्त भूखंड-दरों, और वर्ष 2004 में आयोजित नीलामी के दौरान केपीटी द्वासा प्राप्त बोलियों (की दरों) में व्यापक अन्तर (बेमेलता) है। चूंकि वर्ष 2004 में आयोजित नीलामी के दौरान प्राप्त बोलियाँ ही वारस्तविक सौदे हैं और तार्किक रूप से वास्तविक बाजार स्थितियों / व्यवहार दर्शाती हैं, मूल्य निर्धारण श्रम केपीटी द्वारा प्राप्त बोलियों पर ही आधारित है।
 - (ख) चूंकि किसी नीलामी के लिये प्राप्त उच्चतम बोली मूल्य वास्तविक बाजार परिवृश्टि नहीं कर सकता, विशिष्ट बोलीदाता के हित् अवयव को समायोजित करने के लिये उच्चतम बोलीदाता दर में 15% की छूट दी गई है।
 - (ग) इसके अलावा, चूंकि नीलामी-डाटा केवल कुछ सैकटरों के लिये ही उपलब्ध है, अन्य सैकटरों की भूमि के लिये आधार-दर उनकी रिथर्टि (लोकेशन) पूर्व-निर्धारित उपयोग, विकास का उन सैकटरों से तुलना करके जिनकी नीलामी का डाटा उपलब्ध है, अनुमानित की गई है।
 - (घ) गांधीधाम भूमि, केपीटी द्वारा 99 वर्ष की अवधि के लिये पट्टेदारी पर दी गई है। गांधीधाम में विशित केपीटी की भूमि का मूल्य, पत्तन की निष्पादनता, पत्तन की गतिविधियों, पत्तन की विशेषताओं, राज्य तथा देश का आर्थिक विकास, रियल ऐस्टेट बाजार इत्यादि अवयवों से बहुत ज्यादा प्रभावित होती है। इन अवयवों को प्रतिशतता (%) में बदला गया है और एक सामान्य भूद्यकांक तैयार करने के लिये उन्हें समुचित महत्व प्रदान किया गया है। वर्ष 2009 के लिये ऊपर वर्णित अवयवों के आधार पर खतंत्र सामान्यीकृत सूचकांक 259% परिणित होती है।
 - (ङ) 2004 के नीलामी डाटा को आधार-दरों मानते हुए और आधार दरों पर सामान्यीकृत सूचकांक उपयुक्त रूप से लागू करके गांधीधाम के विभिन्न सैकटरों के लिये वर्ष 2009 का बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है।
 - (च) भूमि के बाजार मूल्य पर 6% वार्षिक की पैदावार (उत्पन्न) पर विचार करते हुए, केपीटी द्वारा विभिन्न सैकटरों के पट्टेदारी किराये सुनिश्चित किये गए हैं।
केपीटी के कांडला भूखंडों के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिये मूल्य निर्धारक द्वारा ऐसी ही विधि अपनायी गई थी जिस पर इस प्राधिकरण द्वारा आदेश सं.टीएएमपी / 21 /2010-केपीटी दिनांक 25 मार्च 2011 में विचार किया गया था।
 - (viii) यद्यपि केपीटी ने बताया है कि मूल्य-निर्धारक ने भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिये सभी अवयवों / घटकों पर विचार किया है, मूल्य निर्धारक ने इस आधार पर वर्ष 2004 में आयोजित नीलामी के दौरान केपीटी द्वारा प्राप्त बोलियों के मूल्य पर ही विचार किया है कि विभिन्न स्त्रोतों से प्राप्त दरों में व्यापक भिन्नता है। भूमि के एक मूल्यवान संसाधन होते हुए एक पत्तन को अपनी भूमि वाली संपदाओं से अधिकतम आय सुनिश्चित करने के लिये भरसक प्रयास करना चाहिए। केवल एक ही विधि / तरीका के आधार पर भूमि का बाजार-मूल्य निर्धारित करना चाहिए। सदा सही स्थिति को प्रदर्शित नहीं कर सकता। तथापि इस बात को ध्यान में लेते हुए कि केपीटी के अध्यक्ष की अध्यक्षता वाली समिति ने मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट पर विश्वास किया है और कि केपीटी के प्रस्ताव को अपने न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त था और इस बात को भी ध्यान में लेते हुए कि भूमि के मूल्य निर्धारण के लिए अपनाए गए विचार-मार्ग के संबंध में इस प्रकरण में जिन उपयोगकर्त्ताओं से परामर्श किया गया, उन्होंने कोई आपत्ति व्यक्त नहीं की। केपीटी द्वारा विश्वास किये गए विचार-मार्ग पर, मूल्य निर्धारक द्वारा भूमि के निर्धारित बाजार-मूल्य पर गणनाओं को आधारित करने हेतु विश्वास किया गया है।

- (ix) उपरोक्त चर्चाओं के आधार पर, गांधी धाम टाउनशिप के भूखंडों के पट्टेदारी किराये पत्तन के प्रस्ताव के अनुसार अनुमोदित किये जाते हैं। जैसा इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किरायों से दिखाई देता है, वर्ष 2008 के प्रचलित बढ़े हुए किरायों की तुलना में किरायों में लगभग 528% तक की औसत वृद्धि होती। इस संबंध में यहाँ यह उल्लेख करना उपयुक्त होगा कि उपयोगकर्ताओं ने पत्तन द्वारा प्रस्तावित पट्टेदारी किरायों में एकाएक अत्यधिक वृद्धि पर आपत्ति व्यक्त की है। 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शी, भूमि के प्रवलित बाजार मूल्य के आधार पर प्रत्येक पाँच वर्ष में पट्टेदारी किरायों में संशोधन की अपेक्षा करते हैं। समय बीतने के साथ भूमि का बाजार मूल्य भी अवश्यमें बढ़ने वाला है। केपीटी ने अपना प्रस्ताव भूमि नीति मार्गदर्शीयों का अनुपालन करके ही तैयार किया है और इसलिए पट्टेदारी किरायों में वृद्धि अवश्यम्भावी है।
- (x) सैकटरवार दर संरचना में प्रस्तावित वृद्धि के कारण उत्पन्न होने वाले वार्षिक अतिरिक्त राजस्व के विषय में सूचना देने विशिष्ट अनुरोध के बावजूद केपीटी ने कोई ठोस जवाब नहीं दिया है। फिर भी, यहाँ यह उल्लेख करना उपयुक्त होगा कि वर्ष 2009-10 के लिए गांधीधाम टाउनशिप भूमि के लिए केपीटी द्वारा प्रस्तुत लागत रिस्ति के आधार पर, पट्टेदारी किरायों में लगभग 58% की प्रस्तावित वृद्धि के बाद भी और केपीटी द्वारा प्रदत्त गांधीधाम टाउनशिप भूमि से संबंधित अन्य आय एवं व्यय को बरकरार रखते हुए गांधीधाम टाउनशिप भूखंडों से संबंधित संपदा संबंधी गतिविधि घाटे में ही रहेगी। तथापि, यहाँ यह एक उपयुक्त / प्रासंगिक तथ्य नहीं है क्योंकि पट्टेदारी किराया निर्धारण / संशोधन लागताधिक दृष्टिकोण का अनुसरण नहीं करता।
- (xi) केपीटी ने 1 जनवरी 2004 से प्रमाणित पिछली दरों की सिथि से पाँच वर्ष समाप्त होने अर्थात् 1 जनवरी 2009 के पिछले प्रभाव से संशोधित दरों के लिए अनुमोदन मांगा है। केपीटी ने सूचित किया है कि केपीटी द्वारा पट्टाधारकों के साथ किये गए समझौता में एक ऐसी धारा भी है जो पिछले प्रभाव से भूमि किराये में संशोधन की इजाजत देती है। यह उल्लेख करना भी उपयुक्त है कि मार्च 2010 में सरकार द्वारा जारी किये गए मार्गदर्शी पाँच वर्षों में एक बार आधार दरों के संशोधन की अपेक्षा / मांग करते हैं। इस संबंध में सरकारी मार्गदर्शीयों की दृष्टि से और यह मान्य करते हुए भी कि केपीटी द्वारा सम्पादित पट्टेदारी समझौतों में कठिन रूप से पिछले प्रभाव से संशोधन की अनुमति देने वाली विशिष्ट धारा है। इसके गांधीधाम टाउनशिप भूमि के संबंध में दरों के 1 जनवरी 2009, के पिछले प्रभाव से संशोधन के लिए केपीटी के प्रस्ताव को स्वीकार किया जाता है। परिणामवरूप, अब अनुमोदित दरें, 1 जनवरी 2009 से 30 सितम्बर 2010 तक वैधता की विस्तारित अवधि में प्रचलित दरों का अदिक्रमण करेंगी। यहाँ यह ध्यान देने योग्य है कि दिनांक 22 अप्रैल 2008 के आदेश के माध्यम से गांधीधाम टाउनशिप भूखंडों की दर संरचना के पिछले संशोधन के दौरान संशोधित दर संरचना को पिछले प्रभाव से लागू किया जाता था।
- (xii) गांधीधाम टाउनशिप की भूमि के लिए वर्तमान दर संरचना में सैकटर-9 के लिए एकल दर दी हुई है। किंतु, केपीटी ने अब सैकटर - 9 ए, सैकटर - 9 बी और सैकटर - 9 सी के लिए अलग - अलग दरें प्रस्तावित की हैं। केपीटी ने स्पष्ट करना चाहा है कि सैकटर - 9 की प्रत्येक तरफ से क्षेत्र एक दूसरे से अलग है। चूंकि सैकटर-9-ए, सैकटर-9 बी और सैकटर - 9 सी के लिए प्रस्तावित दरें सैकटर - 9 के अलग - अलग क्षेत्र के बाजार मूल्य पर आधारित हैं; और इस रिस्ति को ध्यान में लेते हुए कि इस प्रकार तीन भागों में बांटने पर उपयोगकर्ताओं को कोई विशेष आपत्ति नहीं है, इस संबंध में, केपीटी के प्रस्ताव को अनुमोदन प्रदान किया जाता है।

15.1 गांधीधाम टाउनशिप में भूखंडों के संशोधित पट्टेदारी किराये सशर्तताओं के साथ संलग्न में संलग्न है।

15.2 गांधीधाम टाउनशिप में भूखंडों के संशोधित पट्टेदारी किराये पिछले प्रभाव 1 जनवरी 2009 से लागू होंगे और पाँच वर्ष तक लागू रहेंगे, प्रदान किया गया अनुमोदन उसके बाद अपने आप निरस्त हो जाएगा, जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा विशिष्ट रूप से विस्तारित न किया जाए।

रानी जाधव, अध्यक्षा

[विज्ञापन III/4/143/12/असा.]

संलग्नक

गांधीधाम टाउनशिप स्थित भूमि के लिए दर-संरचना

| क्र.सं. | विवरण | पट्टेदारी किराये @ 6% प्रति वर्ग मीटर वार्षिक (₹.) |
|---------|---|--|
| 1. | सैक्टर -1 | |
| | 200' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 420.00 |
| | 155' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 402.00 |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 366.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 438.00 |
| | अन्य भूखंड | 348.00 |
| 2. | सैक्टर -2 | |
| | 200' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 420.00 |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 366.00 |
| | अन्य भूखंड | 348.00 |
| 3. | सैक्टर -3 | |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 360.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 426.00 |
| | अन्य भूखंड | 342.00 |
| 4. | सैक्टर -4 | |
| | 155' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 396.00 |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 360.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 426.00 |
| | अन्य भूखंड | 342.00 |
| 5. | सैक्टर -5 | |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 324.00 |
| | 60' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 312.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 372.00 |
| | अन्य भूखंड | 294.00 |
| 6. | सैक्टर -6 | |
| | 155' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 342.00 |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 324.00 |
| | 60' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 312.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 372.00 |
| | अन्य भूखंड | 294.00 |
| 7. | सैक्टर -7 | |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 426.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 486.00 |
| | अन्य भूखंड | 390.00 |
| 8. | सैक्टर -8 | |
| | 200' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 564.00 |
| | 150' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 540.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 672.00 |
| | अन्य भूखंड | 450.00 |
| 9. | सैक्टर -9 ए | |
| | 200' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 396.00 |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 366.00 |
| | अन्य भूखंड | 330.00 |
| 10. | सैक्टर -9 बी | |
| | राष्ट्रीय राज मार्ग 8 ए से संलग्न भूखंड | 396.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 498.00 |
| | अन्य भूखंड | 330.00 |
| 11. | सैक्टर -9 सी | |
| | राष्ट्रीय राज मार्ग 8 ए से संलग्न भूखंड | 396.00 |
| | अन्य भूखंड | 330.00 |
| 12. | सैक्टर -10 | |
| | 150' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 204.00 |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 186.00 |

| | | |
|-----|---|---------|
| | अन्य भूखंड | 194.00 |
| 13. | सैकटर -11 | |
| | राष्ट्रीय राज मार्ग ६ ए से संलग्न भूखंड | 252.00 |
| | 150' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 234.00 |
| | अन्य भूखंड | 210.00 |
| 14. | सैकटर -12 | |
| | 200' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 228.00 |
| | 155' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 216.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 240.00 |
| | अन्य भूखंड | 198.00 |
| 15. | सैकटर -13 | |
| | राष्ट्रीय राज मार्ग ४ ए से संलग्न भूखंड | 180.00 |
| | 150' और 155' चौड़ी सड़कों से संलग्न भूखंड | 174.00 |
| | अन्य भूखंड | 156.00 |
| 16. | सैकटर -14 | |
| | 150' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 180.00 |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 174.00 |
| | 60' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 162.00 |
| | अन्य भूखंड | 156.00 |
| 17. | सैकटर -1-ए (एनयू-10ए) | |
| | 200' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 1206.00 |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 1104.00 |
| | अन्य भूखंड | 1002.00 |
| 18. | एनयू-10/वी | |
| | 200' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 498.00 |
| | 110' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 480.00 |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 456.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 546.00 |
| | अन्य भूखंड | 438.00 |
| 19. | एनयू-3 | |
| | 110' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 762.00 |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 726.00 |
| | 60' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 696.00 |
| | अन्य भूखंड | 660.00 |
| 20. | एनयू-4 (डीसी-6) | |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 342.00 |
| | 60' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 324.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 390.00 |
| | अन्य भूखंड | 312.00 |
| 21. | डीसी-6 (मुख्य) | |
| | 80' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 342.00 |
| | 60' चौड़ी सड़क से संलग्न भूखंड | 324.00 |
| | तीन ओर से खुले भूखंड | 390.00 |
| | अन्य भूखंड | 312.00 |
| 22. | डीसी-5 में एनयू-1.2 और 5 | 312.00 |
| 23. | डीसी-5 में एनयू-3 एवं 4 | 204.00 |
| 24. | डीसी-5 (मुख्य) | 342.00 |

टिप्पणी :

- (i) ऊपर प्रदत्त पट्टेदारी किराये में 2% वार्षिक की दर से वृद्धि जुड़ेगी।
- (ii) ऊपर प्रदत्त आधार दरे 1 जनवरी 2009 से पाँच वर्ष की अवधि के लिए वैध रहेंगी।
- (iii) पट्टेदारी किराये को शासित करने वाली अन्य सभी शांत सरकारी मार्गदरशियों के अनुरूप रहेंगी।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 30th April, 2012

No. TAMP/20/2010-KPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Kandla Port Trust (KPT) for revision of rate structure for Gandhidham Township of KPT as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/20/2010-KPT

Kandla Port Trust

Applicant

ORDER

(Passed on this 9th day of April, 2012)

This case relates to a proposal filed by Kandla Port Trust (KPT) for revision of the rate structure for Gandhidham Township Lands of KPT.

2. This Authority vide its Order No.TAMP/9/2006-KPT dated 22 April 2008 approved the rate structure of Gandhidham Township lands for a period of five years with effect from 1 January 2004. The Order was notified in the Gazette of India on 17 June 2008. Though the next revision was due from 1 January 2009, KPT periodically requested this Authority to extend the validity of the existing rate structure on the ground that assessing the market value of its landed estate was under progress. Extension has been accordingly granted from time to time as requested by the KPT. On the last occasion, at the request of KPT, this Authority vide its Order dated 31 March 2010 has extended the validity of the rate structure till 30 September 2010.

3.1. In this backdrop, the KPT under cover of its letter dated 19 April 2010 has submitted its proposal for revision of rate structure for Gandhidham Township Land. The salient features of the proposal are summarised below.

- (i). An approved land valuer was appointed as per clause 5.3(l) (a) (iv) of the land policy guidelines for assessing the market value of the landed estate. The valuer submitted his report in January 2010.
- (ii). A committee was constituted for fixing market value of land and Schedule of Rates as per clause No.5.3. (l) of the land policy guidelines issued by the Government of India, after considering the existing rates of Gandhidham Township Land, Jantri rates fixed by the Government of Gujarat and average consideration amount during the years 2006 to 2008 and the highest premium quoted in the last auction of plots held during March 2004 has decided that the rates of the Land Valuer are to be considered as market value of the Gandhidham Township land.
- (iii). Based on the above value of land, lease rentals have been arrived at for the various Sectors in the Gandhidham Township land.
- (iv). The Board of Trustees of KPT has also recommended the market rate/ schedule of rates and lease rentals of Gandhidham Township Land.

3.2. The market value as assessed by the approved land valuer and the proposed sectorwise/ sub-sectorwise lease rentals as furnished by KPT are as follows:

| Sr. No. | Description | Market Rate per SMT (₹) | Lease Rentals @ 6% per Sq. Mtrs. per annum (₹) |
|---------|--------------------------------------|-------------------------|--|
| 1 | Sector 1 | | |
| | Plots abutting on 200' wide road | 7000 | 420.00 |
| | Plots abutting on 155' wide road | 6700 | 402.00 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 6100 | 366.00 |
| | Plots having frontage on three sides | 7300 | 438.00 |
| | Other Plots | 5800 | 348.00 |

1630 GI/12-5

| Sr. No. | Description | Market Rate per SMT (₹) | Lease Rentals @ 6% per Sq. Mtrs. per annum (₹) |
|-----------|--------------------------------------|-------------------------|--|
| 2 | Sector 2 | | |
| | Plots abutting on 200' wide road | 7000 | 420.00 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 6100 | 366.00 |
| | Other plots | 5800 | 348.00 |
| 3 | Sector 3 | | |
| | Plots abutting on 80' wide road | 6000 | 360.00 |
| | Plots having frontage on three sides | 7100 | 426.00 |
| | Other plots | 5700 | 342.00 |
| 4 | Sector 4 | | |
| | Plots abutting on 155' wide road | 6600 | 396.00 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 6000 | 360.00 |
| | Plots having frontage on three sides | 7100 | 426.00 |
| | Other plots | 5700 | 342.00 |
| 5 | Sector 5 | | |
| | Plots abutting on 80' wide road | 5400 | 324.00 |
| | Plots abutting on 60' wide road | 5200 | 312.00 |
| | Plots having frontage on three sides | 6200 | 372.00 |
| | Other plots | 4900 | 294.00 |
| 6 | Sector 6 | | |
| | Plots abutting on 155' wide road | 5700 | 342.00 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 5400 | 324.00 |
| | Plots abutting on 60' wide road | 5200 | 312.00 |
| | Plots having frontage on three sides | 6200 | 372.00 |
| | Other plots | 4900 | 294.00 |
| 7 | Sector 7 | | |
| | Plots abutting on 80' wide road | 7100 | 426.00 |
| | Plots having frontage on three sides | 8100 | 486.00 |
| | Other plots | 6500 | 390.00 |
| 8 | Sector 8 | | |
| | Plots abutting on 200' wide road | 9400 | 564.00 |
| | Plots abutting on 150' wide road | 9000 | 540.00 |
| | Plots having frontage on three sides | 11200 | 672.00 |
| | Other plots | 7500 | 450.00 |
| 9 | Sector 9A | | |
| | Plots abutting on 200' wide road | 6600 | 396.00 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 6100 | 366.00 |
| | Other plots | 5500 | 330.00 |
| 10 | Sector 9B | | |
| | Plots abutting on NH-8A | 6600 | 396.00 |
| | Plots having frontage on three sides | 8300 | 498.00 |
| | Other plots | 5500 | 330.00 |
| 11 | Sector 9C | | |
| | Plots abutting on NH-8A | 6600 | 396.00 |
| | Other plots | 5500 | 330.00 |
| 12 | Sector 10 | | |
| | Plots abutting on 150' wide road | 3400 | 204.00 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 3100 | 186.00 |
| | Other plots | 2900 | 174.00 |
| 13 | Sector 11 | | |
| | Plots abutting on NH-8A | 4200 | 252.00 |
| | Plots abutting on 150' wide road | 3900 | 234.00 |
| | Other plots | 3500 | 210.00 |
| 14 | Sector 12 | | |
| | Plots abutting on 200' wide road | 3800 | 228.00 |
| | Plots abutting on 155' wide road | 3600 | 216.00 |
| | Plots having frontage on three sides | 4000 | 240.00 |
| | Other plots | 3300 | 198.00 |

| Sr. No. | Description | Market Rate per SMT (₹) | Lease Rentals @ 6% per Sq. Mtrs. per annum (₹) |
|---------|--|-------------------------|--|
| 15 | Sector 13 | | |
| | Plots abutting on NH-8A | 3000 | 180.00 |
| | Plots abutting on 150' & 155 wide road | 2900 | 174.00 |
| | Other plots | 2600 | 156.00 |
| 16 | Sector 14 | | |
| | Plots abutting on 150' wide road | 3000 | 180.00 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 2900 | 174.00 |
| | Plots abutting on 60' wide road | 2700 | 162.00 |
| | Other plots | 2600 | 156.00 |
| 17 | Sector 1-A (NU-10A) | | |
| | Plots abutting on 200' wide road | 20100 | 1206.00 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 18400 | 1104.00 |
| | Other plots | 16700 | 1002.00 |
| 18 | NU-10/B | | |
| | Plots abutting on 200' wide road | 8300 | 498.00 |
| | Plots abutting on 110' wide road | 8000 | 480.00 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 7600 | 456.00 |
| | Plots having frontage on three sides | 9100 | 546.00 |
| | Other plots | 7300 | 438.00 |
| 19 | NU-3 | | |
| | Plots abutting on 110' wide road | 12700 | 762.00 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 12100 | 726.00 |
| | Plots abutting on 60' wide road | 11600 | 696.00 |
| | Other plots | 11000 | 660.00 |
| 20 | NU-4 (DC-6) | | |
| | Plots abutting on 80' wide road | 5700 | 342.00 |
| | Plots abutting on 60' wide road | 5400 | 324.00 |
| | Plots having frontage on three sides | 6500 | 390.00 |
| | Other plots | 5200 | 312.00 |
| 21 | DC-6 (Main) | | |
| | Plots abutting on 80' wide road | 5700 | 342.00 |
| | Plots abutting on 60' wide road | 5400 | 324.00 |
| | Plots having frontage on three sides | 6500 | 390.00 |
| | Other plots | 5200 | 312.00 |
| 22 | NU-1, 2 & 5 in DC-5 | 5200 | 312.00 |
| 23 | NU-3 & 4 in DC-5 | 3400 | 204.00 |
| 24 | DC-5 (Main) | 5700 | 342.00 |

4. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the proposal of KPT was forwarded to the concerned users / user organisations seeking their comments. The comments received from users/ user organisations were forwarded to KPT as feedback information. The KPT has responded to the comments made by the users/ user organisations.

5. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, we have vide our letter dated 28 June 2010 sought additional information/ clarifications from KPT. The KPT under cover of its letter dated 28 September 2010 has furnished its reply. A summary of the queries raised by us and the replies received from KPT is tabulated below:

| Sl. No. | Queries raised by us | Response of KPT |
|---------|--|---|
| (i). | The KPT to furnish the following: | |
| | (a).A layout plan of the GTL showing sector wise details of the areas allotted for different purposes. | (The KPT has furnished a copy of the Layout plan of GTL which shows different Sectors and open spaces.) |
| | (b). Details of open areas, if any, within the sectors. | |

| | (c). Sector-wise details of rate fixed by State Government of Gujarat for the purpose of stamp duty as applicable on 31 December 2008. | (The KPT has furnished a copy of document giving details of the Gujarat Government Jantri rates ASR 2006.) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|---------------|----------------|----------------|---------|---------|---------|-------------------------|--|--|--|--|--|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|--------|--------|-------|-------|--------|---------------|-------|--------|--------|-------|--------|---------|------|------|------|------|------|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------|-------|--------|--------|--------|--------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | (d). The basic amenities like water, road, lightening, etc provided by KPT at GTL and the year wise expenditure incurred thereon. | <p>The basic amenities like water, lighting, road, etc are provided by the municipality and not by KPT. However, KPT incurs expenditure on Central Drainage System and Administration & Office. The KPT has furnished a statement showing the income and expenditure relating to Gandhidham Township for the years 2005-06 to 2009-10, as given below:</p> <p style="text-align: center;">Statement showing the income and expenditure relating to Gandhidham Township.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Description</th> <th style="text-align: right;">2005-06</th> <th style="text-align: right;">2006-07</th> <th style="text-align: right;">2007-08</th> <th style="text-align: right;">2008-09</th> <th style="text-align: right;">2009-10</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Operating Income</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td></tr> <tr> <td>Ground Rent</td> <td style="text-align: right;">54.31</td> <td style="text-align: right;">45.26</td> <td style="text-align: right;">45.38</td> <td style="text-align: right;">30.08</td> <td style="text-align: right;">13.61</td></tr> <tr> <td>Other Income</td> <td style="text-align: right;">27.58</td> <td style="text-align: right;">51.72</td> <td style="text-align: right;">29.14</td> <td style="text-align: right;">27.15</td> <td style="text-align: right;">16.14</td></tr> <tr> <td>Transfer Fee</td> <td style="text-align: right;">117.72</td> <td style="text-align: right;">101.14</td> <td style="text-align: right;">83.27</td> <td style="text-align: right;">68.32</td> <td style="text-align: right;">160.04</td></tr> <tr> <td>Mortgage Fees</td> <td style="text-align: right;">66.11</td> <td style="text-align: right;">139.10</td> <td style="text-align: right;">203.10</td> <td style="text-align: right;">60.66</td> <td style="text-align: right;">170.55</td></tr> <tr> <td>Premium</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> <td style="text-align: right;">0.00</td></tr> <tr> <td>TOTAL INCOME</td> <td style="text-align: right;">285.72</td> <td style="text-align: right;">337.22</td> <td style="text-align: right;">360.89</td> <td style="text-align: right;">186.21</td> <td style="text-align: right;">360.54</td></tr> <tr> <td>Township Maintenance</td> <td style="text-align: right;">102.10</td> <td style="text-align: right;">110.12</td> <td style="text-align: right;">111.14</td> <td style="text-align: right;">152.52</td> <td style="text-align: right;">171.63</td></tr> <tr> <td>Office Est. & Gen Exp.</td> <td style="text-align: right;">171.72</td> <td style="text-align: right;">158.12</td> <td style="text-align: right;">144.62</td> <td style="text-align: right;">175.62</td> <td style="text-align: right;">312.29</td></tr> <tr> <td>Depreciation</td> <td style="text-align: right;">95.14</td> <td style="text-align: right;">105.03</td> <td style="text-align: right;">121.00</td> <td style="text-align: right;">131.13</td> <td style="text-align: right;">144.09</td></tr> <tr> <td>TOTAL EXPENSES</td> <td style="text-align: right;">368.96</td> <td style="text-align: right;">373.27</td> <td style="text-align: right;">376.76</td> <td style="text-align: right;">459.27</td> <td style="text-align: right;">628.80</td></tr> <tr> <td>SURPLUS</td> <td style="text-align: right;">-83.24</td> <td style="text-align: right;">-36.05</td> <td style="text-align: right;">-15.87</td> <td style="text-align: right;">-273.06</td> <td style="text-align: right;">-267.66</td></tr> </tbody> </table> | Description | 2005-06 | 2006-07 | 2007-08 | 2008-09 | 2009-10 | Operating Income | | | | | | Ground Rent | 54.31 | 45.26 | 45.38 | 30.08 | 13.61 | Other Income | 27.58 | 51.72 | 29.14 | 27.15 | 16.14 | Transfer Fee | 117.72 | 101.14 | 83.27 | 68.32 | 160.04 | Mortgage Fees | 66.11 | 139.10 | 203.10 | 60.66 | 170.55 | Premium | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | TOTAL INCOME | 285.72 | 337.22 | 360.89 | 186.21 | 360.54 | Township Maintenance | 102.10 | 110.12 | 111.14 | 152.52 | 171.63 | Office Est. & Gen Exp. | 171.72 | 158.12 | 144.62 | 175.62 | 312.29 | Depreciation | 95.14 | 105.03 | 121.00 | 131.13 | 144.09 | TOTAL EXPENSES | 368.96 | 373.27 | 376.76 | 459.27 | 628.80 | SURPLUS | -83.24 | -36.05 | -15.87 | -273.06 | -267.66 |
| Description | 2005-06 | 2006-07 | 2007-08 | 2008-09 | 2009-10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Operating Income | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ground Rent | 54.31 | 45.26 | 45.38 | 30.08 | 13.61 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Other Income | 27.58 | 51.72 | 29.14 | 27.15 | 16.14 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Transfer Fee | 117.72 | 101.14 | 83.27 | 68.32 | 160.04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mortgage Fees | 66.11 | 139.10 | 203.10 | 60.66 | 170.55 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Premium | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL INCOME | 285.72 | 337.22 | 360.89 | 186.21 | 360.54 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Township Maintenance | 102.10 | 110.12 | 111.14 | 152.52 | 171.63 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Office Est. & Gen Exp. | 171.72 | 158.12 | 144.62 | 175.62 | 312.29 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Depreciation | 95.14 | 105.03 | 121.00 | 131.13 | 144.09 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL EXPENSES | 368.96 | 373.27 | 376.76 | 459.27 | 628.80 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SURPLUS | -83.24 | -36.05 | -15.87 | -273.06 | -267.66 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (ii). KPT to confirm that the lands allotted to the SRC and IFFCO are not affected by the present proposal. | M/s. SRC and M/s. IFFCO have separate area, which is governed by a different lease arrangement and hence they are not affected by the present proposal. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (iii). KPT has sought approval for revised rentals from 1 January 2009. KPT to confirm that the lease agreement entered into by KPT in the past with lessees contain a clause allowing for retrospective revision of ground rent. | Yes. The lease agreements entered into by KPT with lessees contain a clause allowing for retrospective revision of ground rent. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (iv). As per para 12 (vii) of this Authority's Order dated 22 April 2008, the lease deeds to be executed subsequent to the Order are to contain a clause regarding recovery of lease rent at 6 % of the market value of the land and no recovery of any development charges and ground rent. KPT to confirm that it has complied with this stipulation. | It is confirmed that the new lease will contain a clause regarding recovery of lease rent at 6% of the market value of the land and no recovery of any development charges and ground rent. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (v). KPT to clarify the applicability of the revised rates in the case of lease agreements entered into prior to 1999. | Since old lease provide for recovery of ground rent, the present clause of lease rent is not applied. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (vi). KPT to furnish the Sector-wise lease rentals as of 31 December 2008 and revenue for the years 2008 – 09 and 2009 – 10 from GTL. | <p>The sector wise ground rent receivable as of 31 December 2008 is furnished.</p> <p>(As per the details furnished by KPT, the total Ground Rent receivable from 16 sectors as on 31 December 2008 is ₹16.66 lakhs).</p> <p>The revenue for the year 2008-09 and 2009-10 is as given in the table mentioned at (i)(d) above.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|---------|--|---|
| (vii). | The financial implications including the additional revenue that would be generated per annum on account of the proposed rate structure sector-wise may be furnished. | No plot has been allotted after approval in 1999. (The reply furnished by KPT is not found useful.) |
| (viii). | At the time of the revision of rates effective from 1 January 2004, the port informed that its proposal either to sell the land on freehold basis or on lease is pending with the Government of India. The present position in this regard may be informed. | The present Government guidelines allow only leasing of the land through competitive bidding for 30 years. However, a proposal is being made to Government to convert all residential and residential cum commercial plots into freehold. |
| (ix). | As per Govt. letter dated 8 March 2004 any or all of the following factors can be taken into consideration to determine the market value of the port land: (i) Land value as per State Govt's ready reckoner, (ii) Average rate of actual relevant transactions registered in last three years in the port's vicinity, adding 2% escalation per annum, (iii) Highest accepted tender of Port land for similar transactions, (iv) Rate arrived at by an approved valuer and (v) Any other relevant factor as may be identified by the port. The rates now proposed by KPT are solely based on the recommendation of a land valuer. KPT to furnish the analysis of the market value assessed by it under all options given in the Government guidelines. | (a). The number of transactions registered every year are approximately 200 in number. Calculation of average rate for last three years is highly time consuming and such average rate may not reflect the realistic rate as the rates in such transactions tend to be speculative and hence not considered. (b). The last auction was made in 2004 and hence the same is not considered. (c). Since, the valuer has considered all the factors including transaction carried out during last three years, Jantri rates, etc., the rate recommended by Valuer is considered for the revision. |
| (x). | The Board vide T.R. No.200 dated 10 March 2010 has, interalia, resolved to await the decision of the Gujarat High Court for implementing new market price now being recommended for calculation of the transfer fee as the matter is subjudiced. The details in this respect may be provided for perusal. | The writ is filed by way of challenging the authority of the Board in charging the transfer fee and implementation of the same with retrospective effect. |
| (xi). | The GCCI in its letter dated 20 May 2010 has stated that at the meeting held on 29 March 2010, the Board of Trustees of KPT has approved the conversion of lease hold land of the township into freehold land. KPT to furnish the details in this regard and explain its implications on the proposal in hand. | The proposal of conversion of residential and residential cum-commercial lease hold land of the township into freehold land is under examination and hence, the implications on the proposal can be given only after finalization of the same. |
| (xii). | GCCI has stated that the rates shown in various Tables contained in the valuation report for the years from 1990 to 2009 are imaginary in nature and are neither realistic nor convincing. According to GCCI, this fact can be verified from the office of the sub-registrar, Anjar/Gandhidham. KPT to ascertain and confirm the accuracy of the sale transactions considered by the valuer for arriving at the market value of the Gandhidham Township Land. | The approved valuer has stated in their report that they have submitted their report after following due procedure given below. It is pertinent to mention that Deputy Collector, Anjar Taluka was a member of the rate revision committee, who has fully agreed with the proposal. Hence, there appears no need to confirm the same. 1. Understanding of Assets 2. Collection of Data Information & Document 3. Analysis & Review of Data 4. Visit to site |

1630 GI/12-6

| | | |
|---------|--|--|
| | | 5. Valuation methodology selection 6. Market survey 7. Data research & analysis 8. Valuation report |
| (xiii). | In this Authority's Order dated 22 April 2008, the lease rate per annum has been approved for 22 Sectors. KPT has now proposed lease rates for 24 Sectors. Instead of having one rate for Sector 9, KPT has now proposed rates for sector 9-A, Sector 9-B and Sector 9-C. The circumstances under which Sector 9 has been expanded to cover Sector 9-A, Sector 9-B and Sector 9-C may please be informed. | Since the area of the Sector 9 is different from each side as per locality, the market rate has been expanded as per its location. |
| (xiv). | Table III of the valuation report, interalia, furnishes the average of the highest bids received, sector wise, during the auction held in 2004. How this average has been arrived at may be explained. | During process of tender, the rate received is purely on the basis of competition and the need of the tenderer for that particular land. Hence taking into consideration the highest offer received shall be a burden on general public. Further, they become much on the higher side. Hence, average rate has been arrived on the basis of bid value received from the number of offer received from the particular sector. |
| (xv). | The Jantri rates effective from 1 April 2008 shown in Table III of the valuation report are four to five times more than the D.C. rates effective from 1 January 2004. A comparison of the Jantri rates and D.C. Rates as of 2008 may be made and reasons for variations, if any, between them may be explained. | The ready reckoner considered for fixing rate is the one used by Gujarat Government for the purpose of stamp duty and the same is revised after 1999 in 2008 due to hike in the price of land in Gandhidham Township in the aftermath of Earthquake in 2001 on the basis of transaction registered with them. |
| (xvi). | Table IV shows the highest land rates in various sectors of Gandhidham amongst the transactions registered in sub-registrar's office. Since KPT has proposed the revision with effect from 1 January 2009, the transactions registered closer to this date only are of relevance for fixing the revised rate structure for Gandhidham-Township Land. It is, however, observed that in many of the Sectors although the rates prevailed in 2008 were more than that of 2007, the rates registered in 2009 are lower than that of 2008. The reason for fall in the land transaction rates during 2009 may be ascertained and informed. | The consideration amount shown in the document registered with Registrar is generally shown based on the source of income of the person, whereas, the actual amount of the transaction is higher than the registered amount. Therefore, the same cannot be compared. |
| (xvii). | After considering the D.C. rates prevailed during 1983 to 2004 (Table I), the bids received in the auction held on 2004 (Table II), the Jantri rates effective from 1 April 2008 and the average of the highest bids received in the auction held in 2004 (Table-III) and the highest land transactional values, registered in sub-registrar's office during 1990 to 2009 (Table IV) the land valuer has come to the conclusion that the land transaction values registered are inconsistent and | It is stated that the proposal of allotment of plot auctioned during 2004 was sent to Govt. of India for approval and the same has been rejected by the Govt. of India in 2007. No action was taken after that. However, the matter is taken up with Ministry for giving in principle approval to call for the Bids of 283 vacant plots. |

| | | |
|----------|--|---|
| | they differ from the market rates. He has, therefore, considered the bids received by KPT during the auction held in 2004 as the basic rates. KPI to confirm that no action was held after 2004. Port may also clarify how auction conducted in 2004 would weigh predominantly in determining the market value of 2009. | |
| (xviii). | Since the market value arrived at by the valuer is predominantly based on the bids received by KPT in the auction of 2004, KPT to furnish the basis on which upfront rates were fixed for the auction held in 2004. Further, in the auctions held in 2004 wide variation is visible in the highest and lowest premium quoted. The reasons therefor have also to be analyzed by KPT and communicated to us. | The upfront rates that were fixed for the auction held in 2004 were on the basis of Basic Consideration amount per sq. meter (i.e. Development Charges) plus upfront ground rent per square meter (i.e. ground rent which is 2.5% of Development charges discounted @ 12% for 30 years). Since, the users have their own logic and interest for quoting the different rates, the same cannot be analyzed. |
| (xix). | In Annexure III to KPT's letter dated 19 April 2010, details pertaining to the highest mortgage amount from 1 January 2006 to 31 December 2008 (commercial) and average consideration amount from 1 January 2006 to 31 December 2008 (commercial) are shown in respect of all the Sectors. Since it is not clear what the highest mortgage amount and average consideration amount stand for, KPT to clarify. | The highest mortgage amount is the maximum amount per Sq. Mtr., where the permission of mortgage given by KPT in the different sector between said period for commercial activity. The average consideration amount is the total amount divided by total sq. mtrs for the transaction carried out in the different Sectors registered in the Registrar Office between said period. |
| (xx). | In para 10.14 of the report, the valuer has stated that his valuation exercise is based on the data, information etc collected from the market and represents the open market condition based on the technical / logical analysis. He has, however, stated that for fixing the lease rentals, a special land pricing policy (discount/premium) can be evolved after considering other factors such as socio economic factors causing impact on cargo business, competition with other ports, impact of land prices on other aspects of economy etc. KPT in its proposal has not considered any special land pricing policy referred to herein. KPT to confirm that the other factors pointed out by the land valuer will not make any substantial impact while arriving at the market value of the Gandhidham Township Land. | Since the lease rental is to be calculated at 6% of market value as per the land policy guidelines dated 8/3/2004 and the present policy does not allow discount / premium, the KPT has not considered any special land pricing policy referred to herein. |
| (xi). | The KPT to forward a draft Scale of Rates, including the conditionalities attached thereto, for allotment of land at GTL. | The KPT has furnished a draft scale of rates. |

6.1. A joint hearing in this case was held on 29 July 2010 at the Kandla Port Trust premises. At the joint hearing, KPT and the users/ organisation bodies have made their submissions.

6.2. At the joint hearing, the Gandhidham Chamber of Commerce and Industry (GCCl) has furnished its written submission regarding conversion of leasehold interest of Gandhidham township and the transfer fees. A copy of written submission furnished by GCCl during joint hearing was forwarded to KPT with an advice to examine the objections raised by GCCl especially with reference to the submission made by them during the hearing about Gandhidham lands not falling within the purview of MPT Act. The KPT has not responded.

6.3. As decided at the joint hearing, the KPT was requested to furnish some additional information/ clarifications. After reminders, the KPT under cover of its letter dated 28 September 2010 has furnished the details. The information sought by us and the replies furnished by KPT thereon are summarized below:

| Sr. No. | Information/ clarification sought | Response of KPT |
|---------|---|--|
| (i). | Reply on detailed questionnaire sought from the KPT vide our letter dated 28 June 2010. | (The replies furnished by KPT have been tabulated at paragraph 5 above.) |
| (ii). | Copies of the Orders of Hon'ble Gujarat High Court in the WP referred in Trustees agenda note and copies of the orders of Ministry of Shipping, which was passed as directed by the Hon'ble Court. | The copies of Order of Hon'ble Gujarat High Court in the WP No.1045/2010 dated 04.02.2010 referred in Trustees agenda note is furnished. (The Order dated 4 February 2010 passed by the Gujarat High Court relates to staying of the operation, implementation and execution of a Resolution dated 7 July 2009 passed by KPT and consequential Circular dated 29 October 2009 regarding levy and recovery of Transfer fee.) |
| (iii). | Copies of the papers relating to the PIL disposed by the Delhi High Court. | The PIL is pending in the Delhi High Court. |
| (iv). | A comparative statement of Jantri rates and the proposed rates for each of the sectors clearly explaining how the land valuation complies with the Central Government guidelines in respect of each of the sectors. | A comparative statement of Jantry rates and proposed rates for each of the sector alongwith other rates considered for rate revision is furnished. |
| (v). | The provisions in the pre 1999 leases about revision of lease rentals and conditions set out to deal with any breach or changes in the lease conditions. | The provisions in the pre 1999 leases about revision of Ground Rent and conditions set out to deal with any breach or changes in the lease condition is furnished. |
| (vi). | KPT to examine the objections raised by GCCl specifically with reference to the submission made by it about Gandhidham land not falling within the purview of the MPT Act. | Section 49 of the MPT Act provides the power for Scale of Rates and statement of conditions for use of property belonging to Board. |

7. Subsequently, the GCCl vide its letter dated 16 November 2010 has furnished further comments. The comments of GCCl were forwarded to KPT. The KPT vide its letter dated 25 January 2011 has responded.

8. The KPT vide its letter dated 1 April 2011 has requested to extend the validity of the Rate structure of Gandhidham township from 1 October 2010 to 30 June 2011.

9.1. In the meanwhile, the Ministry of Shipping under cover of its letter dated 4 March 2011 has forwarded to us a copy of the Land Policy for Major Ports of 2010, which has come into effect from 13 January 2011. Clause 3 of the Land Policy for Major Ports – 2010 stipulates that the Land Policy is not applicable to the land relating to the Gandhidham Township of KPT.

9.2. Bringing out the background of the proposal filed by KPT, a detailed letter was addressed to the Ministry of Shipping (MOS) on 26 April 2011 seeking clarifications with reference to clause 3 of the Land Policy 2010 for Major Ports. The MOS was requested to clarify whether the intention of Government is to free Gandhidham Township from the regulatory jurisdiction of TAMP altogether including pending proposals or whether the earlier land policy of 2004 will continue to apply to Gandhidham Township. This was followed by several reminders.

10. The KPT vide its letter dated 6 February 2012 addressed to MOS with a copy endorsed to us, stated that though the Land Policy Guidelines, 2010 exclude Gandhidham township land of KPT, the assets pertain to KPT, and under Section 49 of the Major Port Trusts Act, the Authority is authorized to frame the Scale of Rates and statement of conditions for use of property belong to Board. Further the KPT has stated that it appears that Ministry has already taken action to prepare and issue Land Policy Directives using Section 111 of the MPT Act. The present Land Policy Guidelines may not be superseding MPT Act provisions as far as the Authority is concerned. As such, the KPT requested MOS to impress upon the Authority to fix the lease rentals of Gandhidham Township land of KPT.

11. Eventually, the Ministry vide its letter dated 9 March 2012 has clarified that as per provisions contained in Section 49 of the MPT Act, 1963, the Authority shall frame Scale of Rates for any property belonging to or in possession or occupation of the Board. Hence Gandhidham township land (though excluded from the purview of the Land Policy Guidelines for Major Ports, 2010) shall also come under the purview of the Authority for the purpose of framing, fixing/ revising Scale of Rates.

12.1. Some petitioners challenged before the Hon'ble Gujarat High Court the Resolution of the KPT of July 2009 and the consequential Circular of October 2009 whereby the transfer fee in respect of transfer of sale of leasehold rights of a particular plot was sought to be levied with effect from 1 January 2004. Petitioners made further prayers to declare that the transfer fee in respect of transaction of transfer of plots, the basis and criteria adopted for determining the transfer fee is artificial, unrealistic and arbitrary.

12.2. The case was heard by the Single Judge and was referred to the Division bench to treat and hear the matter as a public interest litigation.

12.3. The Division bench heard the matter and passed a judgement on 9 May 2011. The relevant paragraphs of the judgement are reproduced below:

"59.1 It has been brought to our notice that the acquisition of land for Kandla Port Organization was made on 9.2.1953 when sub-merged area admeasuring approximately 346.5 sq. miles were handed over to Kandla Port Organization for development. It is only after development of the sub-merged area that the lands were leased in favour of one or the other lessees, including some of the petitioners. Now if they want to transfer the developed land, it is always open to the Board of Trustees of Kandla Port, who is the owner of the land, to ask for 50% of the unearned increase i.e. the difference between the lumpsum development charges already paid and market value as, by that time, the market value has gone up only because of development made by the Kandla Port Trust."

"60. All the lessees, including the second and the third petitioners, derive a right to hold lease land under the lease deed. The right to assign, sub-let, transfer the land, which belongs to Kandla Port Trust, they can derive only under clause 6(I)(A) of the lease deed. Therefore, they cannot challenge clause 6(I)(A) or part thereof, which, if annulled, will take away their claim to assign, sublet, transfer or otherwise part with the demised premises."

13. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

163061/12-7

14. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i). The rate structure of Gandhidham Township lands was approved in April 2008 for a period of five years beginning from 1 January 2004. The next revision was due from 1 January 2009. The KPT requested this Authority from time to time to extend the validity of the then existing rate structure on the ground that assessment of the market value of its landed estate was under progress. Thereafter, the KPT has filed its proposal for revision of the rate structure of Gandhidham Township land in April 2010.

When the proposal was under consultation with the relevant stakeholders, the Land Policy for Major Ports – 2010 came into effect from 13 January 2011. The Land Policy of 2010 exempted Gandhidham township of KPT from its ambit. Therefore, a reference was made to Government in April 2011 to clarify whether the earlier land policy of 2004 will continue to apply to Gandhidham Township land.

In the absence of requisite clarification from the Government, the proposal of the KPT could not be taken up for finalization inspite of the position that the consultation proceedings in the case were concluded way back in March 2011.

After regular follow up, the Ministry of Shipping vide its letter dated 9 March 2012 has clarified that fixation of rentals for Gandhidham township land falls under the regulatory purview of this Authority in view of the provisions contained in Section 49 of the MPT Act, though excluded from the purview of the Land Policy Guidelines for Major Ports, 2010. For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time as stipulated in Clause 8 of the tariff guidelines issued by the Government in March 2005, as a policy direction under Section 111 of the MPT Act, 1963. Accordingly, this Authority fixes the estate related charges for the estates of the major port trusts in exercise of its powers under Section 49 of the MPT Act and follows the extant land policy guidelines of the Government to determine the lease rentals. The reference made to the Government was only to obtain clarification from MOS whether its intention was to exclude Gandhidham lands from the regulatory purview of this Authority. The reply furnished by the Ministry can only be taken to mean as negating the stipulation of non-applicability of Land Policy 2010 to Gandhidham lands and not placing any fetters in adopting the methodology specified in the said guidelines for determining lease rentals in the case of Gandhidham lands. Therefore, fixation of rate structure for the Gandhidham Township land is processed in line with the Land Policy Guidelines of 2010.

- (ii). As in the past, the GCCI has again raised the issue of jurisdiction of this Authority to revise the rate structure of the Gandhidham Township land. In this regard, this Authority at paragraph no. 12(ii) of its Order dated 22 April 2008 has held that:

"The GCCI has raised an objection relating to the jurisdiction of this Authority to revise the rate structure of GTL. Similar objection raised in the past by GCCI has been extensively dealt with in the Order dated 21 March 2002 of this Authority while disposing of the rate revision proposal related to the very same Gandhidham Township Land. In that Order it has been made clear that (i) this Authority has jurisdiction over all the properties and assets, wherever located, of a Major Port Trust for the purpose of framing Scale of Rates and statement of conditions and (ii) the Gandhidham Township Lands are properties of KPT and charges are levied for use of such properties and hence there can be no doubt about this Authority's statutory power over prescribing the rates to be charged. Further, the KPT in unequivocal terms has stated that the contention of the GCCI that TAMP has no locus standi to revise the rate of the GTL is not acceptable to it."

It is noteworthy that the KPT during the current proceedings of the case has also unhesitantly stated that this Authority is empowered under Section 49 of the MPT Act to frame the Scale of Rates and statement of conditions for use of properties belonging to the Board. Even the Government has endorsed this position, as brought out in the preceding paragraph.

- (iii). During the proceedings of this case, the GCCI has made a mention about the Special Civil Application filed before the Hon'ble High Court of Gujarat by some parties and about the interim stay granted by the Hon'ble Court for levy of transfer fee by KPT. On the ground that the matter relating to transfer fee is directly related to the rate structure of Gandhidham township land, the GCCI has objected to the proposal of KPT for revision of rentals.

As brought out earlier, the Hon'ble High Court has disposed of the Special Civil application in May 2011 and upheld the right of KPT to levy transfer fees. In any case, as far as recovery of Transfer fee is concerned, it is relevant to mention here that this Authority vide its Order No.TAMP/10/2000-Genl. dated 4 February 2000 and 31 August 2000 has held that this Authority does not have the jurisdiction to approve 'Mortgage Fee' / 'Transfer Fee' in the absence of a specific provision therefor in the Major Port Trusts Act. This position was recorded in the earlier Order of April 2008. Further, the current proposal of KPT is for revising the lease rentals of Gandhidham township land and not for prescription of any transfer fee/ Mortgage fee.

- (iv). The proposed lease rentals for the Gandhidham township lands alongwith the conditionalities have been recommended by a Committee headed by Chairman, KPT and consisting of officials of KPT and Asst. Collector of Anjar taluka. The GCCI has expressed a grievance that the participation of the representative of the users in the Committee is avoided by KPT. The KPT has confirmed that the views of the users and industry were obtained by it before it finalized the rate structure. The proposed lease rentals and the conditionalities have been approved by the Board of Trustees of KPT.
- (v). The Land Policy Guidelines of 2010 lay down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the lease rental of the port lands. As per Clause 6.3(1) of the Land Policy Guidelines, the market value of land can be determined taking into consideration any or all of the factors like (i) State Government's ready reckoner value, (ii) the average rate of actual relevant transactions took place in last three years for the lands in the port's vicinity, adding 2% escalation per annum, (iii) highest accepted tender value of port lands for similar transaction, (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port. The lease rent has to be fixed at 6% of the market value of the land so determined and the rate is to be escalated by 2% per annum till such time the rate is revised with approval of this Authority.
- (vi). While according approval to the proposal for fixing/ revising lease rentals at other major ports trusts, this Authority has taken a view that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all options given in the Land Policy guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to the port. The KPT was, therefore, requested to furnish an analysis of the market value assessed of its landed estates under all options given in the Land Policy guidelines. Reportedly, the valuer engaged by the port has considered all the factors and determined the market value of the land for fixation of rate structure for Gandhidham township lands.

(vii). The approach adopted by the valuer in valuation of the Gandhidham township land and to arrive at the proposed lease rentals is summarized below:

- (a). There is great mismatch among the rates of the State Government, existing rates at KPT, land rate from the transaction registered in the sub-registrar office and the bids received by KPT during the auction held in the year 2004. Since the bids received by KPT during the auction held in the year 2004 are the actual transactions and reasonably represent the actual market conditions/ behavior, the valuation exercise is based on bids received by KPT.
- (b). Since the highest bid price received for an auction may not represent the actual market scenario, the highest bidder rate is discounted by 15% to adjust for the specific bidder's interest factor.
- (c). Further, as the auction data is available for some sectors only, the basic rate for the land of other sectors have been estimated considering their location, predefined usage, development as compared to the sectors for which the auction data is available.
- (d). The Gandhidham land has been leased by KPT for a period of 99 years. The value of land at KPT situated at Gandhidham is highly influenced by factors like performance of the port, activities of the port, features of the port, economic development of the State as well as the country, real estate market etc. These factors have been converted into percentage and assigned appropriate weightage to form a general index. The independent generalized index based on the above mentioned factors as of the year 2009 works out to 259%.
- (e). Taking the auction data of 2004 as the basic rates and applying the generalized index suitably on the basic rates, the market value for the different sectors of Gandhidham has been arrived for the year 2009.
- (f). Considering a yield of 6% per annum on the market value of land, the lease rentals for the various sectors has been arrived by KPT.

A similar approach was adopted by the valuer in determination of market value of Kandla lands of KPT, which was considered by this Authority in Order No.TAMP/21/2010-KPT dated 25 March 2011.

- (viii). Though the KPT has stated that valuer has considered all the factors for determination of market value of land, the valuer has considered only the value of the bids received by KPT during the auction held in the year 2004 on the ground that there is mismatch in the rates obtained from the various sources. Land being a valuable resource, a port must strive to ensure the maximum income from its landed estates. Determining the market value of land based only on a single approach may not always reflect the correct position. Nevertheless, taking into account the position that a Committee headed by Chairman of KPT has relied upon the Report of the Valuer and that the proposal of KPT has the approval of its Board of Trustees and also taking into account that no objection is raised by any of the users consulted in this case, with regard to the approach adopted for valuation of land, the approach adopted by KPT is relied upon to base the calculations on the market value of the land as assessed by the valuer.
- (ix). Based on the above discussions, the lease rentals for the lands of Gandhidham Township as proposed by the Port is approved.

As seen from the rentals approved by this Authority, there would be an average increase in the rentals to the tune of around 528% as compared to the prevailing escalated rentals as of the year 2008. In this context, it is relevant to mention here

that the users have objected to the steep increase in the lease rentals proposed by the port. The Land Policy Guidelines of 2010 requires the lease rentals to be revised every five years based on the prevailing market value of the land. The market value of the land is bound to go up with the passage of time. The KPT has framed the proposal following the Land Policy Guidelines and the hike in the lease rentals is, therefore, inevitable.

- (x). Inspite of a specific request to furnish the additional revenue that would be generated per annum on account of the proposed increase in the sector-wise rate structure, the KPT has not given a concrete reply. However, it is relevant to mention here that based on the cost position furnished by KPT for the Gandhidham township lands for the year 2009-10, even with the proposed increase in the lease rentals to the tune of around 528% and maintaining the other income and expenditure relating to the Gandhidham township lands as given by KPT, the estate related activity relating to Gandhidham township lands would be in deficit. This is, however, not a relevant fact here as lease rent fixation/ revision does not follow cost plus approach.
- (xi). The KPT has sought approval to the revised rates retrospectively with effect from 1 January 2009 i.e. on expiry of five years from the date of effect of previous rates from 1 January 2004. The KPT has reported that the lease agreement entered into by KPT with the lessees contain a clause allowing for retrospective revision of ground rent. It is also relevant to mention that the guidelines issued by the Government in March 2010 require revision of the base rate once in five years. In view of the Government guidelines in this regard, and also recognizing that the lease agreements entered by the KPT reportedly contain a specific clause allowing retrospective revision, the proposal of the KPT for retrospective revision of rates in respect of its Gandhidham Township Land from 1 January 2009 is accepted. Consequently, the rates approved now shall supersede the rates prevailed during the extended period of validity from 1 January 2009 to 30 September 2010. It is noteworthy that during the last revision of rate structure of Gandhidham township lands vide Order dated 22 April 2008, the effect for the revised rate structure was given retrospectively.
- (xii). In the existing rate structure for the land of Gandhidham township, single rate is prescribed for Sector 9. However, KPT has now proposed separate rates for Sector 9-A, Sector 9-B and Sector 9-C. The KPT has sought to explain that the area of each side of Sector-9 is different from each other. Since the proposed rates for Sector 9-A, Sector 9-B and Sector 9-C is based on the market value of the respective area of Sector-9 and taking into account the position that there is no specific objection from the users for such trifurcation, the proposal of KPT in this regard is approved.

15.1. The revised lease rentals for Lands at Gandhidham township alongwith the conditionalities is attached as Annex.

15.2. The revised lease rentals for Lands at Gandhidham township will come into effect retrospectively from 1 January 2009 and will be in force for five years. The approval accorded would automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

RANI JADHAV, Chairperson

[ADVT. III/4/143/12/Exty.]

1630 GJ/12-8

Annex**RATE STRUCTURE FOR THE LAND AT GANDHIDHAM TOWNSHIP**

| Sr. No. | Description | Lease Rentals per Sq. Mtrs. per annum (₹) |
|---------|--------------------------------------|---|
| 1 | Sector 1 | |
| | Plots abutting on 200' wide road | 420 |
| | Plots abutting on 155' wide road | 402 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 366 |
| | Plots having frontage on three sides | 438 |
| | Other Plots | 348 |
| 2 | Sector 2 | |
| | Plots abutting on 200' wide road | 420 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 366 |
| | Other plots | 348 |
| 3 | Sector 3 | |
| | Plots abutting on 80' wide road | 360 |
| | Plots having frontage on three sides | 426 |
| | Other plots | 342 |
| 4 | Sector 4 | |
| | Plots abutting on 155' wide road | 396 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 360 |
| | Plots having frontage on three sides | 426 |
| | Other plots | 342 |
| 5 | Sector 5 | |
| | Plots abutting on 80' wide road | 324 |
| | Plots abutting on 60' wide road | 312 |
| | Plots having frontage on three sides | 372 |
| | Other plots | 294 |
| 6 | Sector 6 | |
| | Plots abutting on 155' wide road | 342 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 324 |
| | Plots abutting on 60' wide road | 312 |
| | Plots having frontage on three sides | 372 |
| | Other plots | 294 |
| 7 | Sector 7 | |
| | Plots abutting on 80' wide road | 426 |
| | Plots having frontage on three sides | 486 |
| | Other plots | 390 |
| 8 | Sector 8 | |
| | Plots abutting on 200' wide road | 564 |
| | Plots abutting on 150' wide road | 540 |
| | Plots having frontage on three sides | 672 |
| | Other plots | 450 |
| 9 | Sector 9A | |
| | Plots abutting on 200' wide road | 396 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 366 |
| | Other plots | 330 |
| 10 | Sector 9B | |
| | Plots abutting on NH-8A | 396 |
| | Plots having frontage on three sides | 498 |
| | Other plots | 330 |
| 11 | Sector 9C | |
| | Plots abutting on NH-8A | 396 |
| | Other plots | 330 |
| 12 | Sector 10 | |
| | Plots abutting on 150' wide road | 204 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 186 |
| | Other plots | 174 |

| Sr. No. | Description | Lease Rentals per Sq. Mtrs. per annum (₹) |
|---------|--|---|
| 13 | Sector 11 | |
| | Plots abutting on NH-8A | 252 |
| | Plots abutting on 150' wide road | 234 |
| | Other plots | 210 |
| 14 | Sector 12 | |
| | Plots abutting on 200' wide road | 228 |
| | Plots abutting on 155' wide road | 216 |
| | Plots having frontage on three sides | 240 |
| | Other plots | 198 |
| 15 | Sector 13 | |
| | Plots abutting on NH-8A | 180 |
| | Plots abutting on 150' & 155 wide road | 174 |
| | Other plots | 156 |
| 16 | Sector 14 | |
| | Plots abutting on 150' wide road | 180 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 174 |
| | Plots abutting on 60' wide road | 162 |
| | Other plots | 156 |
| 17 | Sector 1-A (NU-10A) | |
| | Plots abutting on 200' wide road | 1206 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 1104 |
| | Other plots | 1002 |
| 18 | NU-10/B | |
| | Plots abutting on 200' wide road | 498 |
| | Plots abutting on 110' wide road | 480 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 456 |
| | Plots having frontage on three sides | 546 |
| | Other plots | 438 |
| 19 | NU-3 | |
| | Plots abutting on 110' wide road | 762 |
| | Plots abutting on 80' wide road | 726 |
| | Plots abutting on 60' wide road | 696 |
| | Other plots | 660 |
| 20 | NU-4 (DC-6) | |
| | Plots abutting on 80' wide road | 342 |
| | Plots abutting on 60' wide road | 324 |
| | Plots having frontage on three sides | 390 |
| | Other plots | 312 |
| 21 | DC-6 (Main) | |
| | Plots abutting on 80' wide road | 342 |
| | Plots abutting on 60' wide road | 324 |
| | Plots having frontage on three sides | 390 |
| | Other plots | 312 |
| 22 | NU-1, 2 & 5 in DC-5 | 312 |
| 23 | NU-3 & 4 in DC-5 | 204 |
| 24 | DC-5 (Main) | 342 |

Notes :

- (i). The lease rent prescribed above will bear an escalation @ 2% per annum.
- (ii). The base rates prescribed above will be valid for a period of five years with effect from 1 January 2009.
- (iii). All other conditions governing the lease rentals shall be in line with the Government guidelines.